

Årsredovisning 2023

Brf Lemuren 36

769604-7831



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Lemuren 36

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1999-09-14.

Säte

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Heimdall 22	2002	Stockholm

Föreningen har 25 bostadsrätter om totalt 847 kvm.

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Styrelsens sammansättning

Sofi Johansson	Ordförande
Karin Hallberg	Styrelsesuppleant
Amr Balah	Styrelseledamot
Estelle Sofie Ivanova Akabalieva	Styrelseledamot
Jesper Carmesten	Styrelseledamot
Patrik Hallberg	Styrelseledamot

Valberedning

Emil Helmersson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen; två ledamöter i föreningen

Revisorer

Nils Stefan Kulander Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-07.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2035. Underhållsplanen uppdaterades 2021.

Planerade underhåll

2024 ● Upprustning av bakgården

Övrig verksamhetsinformation

2022 uppfördes ett staket mot Enkehusparken med en låst grind, samt ny trappa.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Beslut om avgiftshöjning med 15% med start 1/3 2023. Detta för att möta de ökade kostaderna för bl.a. fjärrvärme och räntor.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-03-01 med 15,00%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 31 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 32 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	845	758	776	731
Resultat efter fin. poster	-167	-44	-406	-794
Soliditet (%)	69	70	72	-
Yttre fond	392	281	187	94
Taxeringsvärde	37 000	37 000	31 200	31 200
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	974	874	874	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	96,9	97,6	95,1	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 818	5 856	5 891	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	5 818	5 856	5 891	-
Sparande per kvm totalyta, kr	170	144	-283	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	28	51	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	186	172	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	7	35	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	221	258	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,45	1,51	1,27	1,67
Räntekänslighet (%)	5,97	6,70	6,74	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Avskrivningarna på bl.a fastigheten påverkar resultatet rent bokföringstekniskt, dock inte reella pengar som försvinner ut från kassan. Vidare kommer kassan att stärkas när ränteläget förbättras, mest troligt med start under detta år.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	12 965	-	-	12 965
Upplåtelseavgifter	5 780	-	-	5 780
Fond, yttre underhåll	281	-	111	392
Balanserat resultat	-7 427	-44	-111	-7 583
Årets resultat	-44	44	-167	-167
Eget kapital	11 554	0	-167	11 387

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-7 583
Årets resultat	-167
Totalt	-7 750

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	111
Att från yttre fond i anspråk ta	-145
Balanseras i ny räkning	-7 716
	-7 750

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	845	758
Övriga rörelseintäkter	3	6	-0
Summa rörelseintäkter		852	758
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-560	-444
Övriga externa kostnader	9	-59	-54
Personalkostnader	10	-70	-63
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-166	-166
Summa rörelsekostnader		-854	-728
RÖRELSERESULTAT		-3	30
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		6	1
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-170	-75
Summa finansiella poster		-164	-74
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-167	-44
ÅRETS RESULTAT		-167	-44

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	15 823	15 989
Pågående projekt		0	55
Summa materiella anläggningstillgångar		15 823	16 043
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		15 823	16 043
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		3	7
Övriga fordringar	13	22	22
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	48	52
Summa kortfristiga fordringar		72	80
Kassa och bank			
Kassa och bank		593	548
Summa kassa och bank		593	548
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		666	628
SUMMA TILLGÅNGAR		16 488	16 672

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		18 745	18 745
Fond för yttre underhåll		392	281
Summa bundet eget kapital		19 137	19 026
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 583	-7 427
Årets resultat		-167	-44
Summa fritt eget kapital		-7 750	-7 472
SUMMA EGET KAPITAL		11 387	11 554
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	2 952	1 278
Summa långfristiga skulder		2 952	1 278
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		1 976	3 682
Leverantörsskulder		43	42
Skatteskulder		3	4
Övriga kortfristiga skulder		-1	1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	129	111
Summa kortfristiga skulder		2 150	3 840
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 488	16 672

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-3	30
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	166	166
	163	197
Erhållen ränta	6	1
Erlagd ränta	-162	-69
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	7	129
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	8	-8
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	9	-10
Kassaflöde från den löpande verksamheten	24	111
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	55	-55
Kassaflöde från investeringsverksamheten	55	-55
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-33	-29
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-33	-29
ÅRETS KASSAFLÖDE	45	27
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	548	521
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	593	548

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Lemuren 36 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,5 %
Fastighetsförbättringar	3 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	763	679
Kabel-TV/Bredband	62	62
Övriga intäkter	20	18
Summa	845	758

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämnning	0	-0
Elprisstöd	6	0
Summa	6	-0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	30	30
Städning	35	27
Besiktning och service	8	13
Övrigt	2	2
Summa	75	72

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	0	8
Tvättstuga	4	5
Trapphus/port/entr	0	0
Summa	4	13

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Tvättstuga	36	0
Staket/grind/terrass	109	0
Summa	145	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	24	43
Uppvärmning	157	145
Vatten	6	30
Sophämtning	31	21
Summa	218	240

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	14	13
KabelTV/Bredband	62	69
Fastighetsskatt	40	38
Summa	117	120

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Övriga förvaltningskostnader	24	25
Förbrukningsmaterial	2	4
Juridiska kostnader	3	5
Revisionsarvoden	0	-5
Ekonomisk förvaltning	30	25
Summa	59	54

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	53	48
Sociala avgifter	16	15
Övriga personalkostnader	1	0
Summa	70	63

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	170	75
Övriga räntekostnader	0	-0
Summa	170	75

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	19 321	19 321
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	19 321	19 321
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-3 332	-3 166
Årets avskrivning	-166	-166
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 499	-3 332
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	15 823	15 989
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>7 241</i>	<i>7 241</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	12 000	12 000
Taxeringsvärde mark	25 000	25 000
Summa	37 000	37 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	22	22
Summa	22	22

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	8
El	14	2
Försäkringspremier	1	16
Räntor	0	0
Bredband	10	10
Förvaltning	16	16
Summa	48	52

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Stadshypotek	2025-01-30	1,29 %	817	827
Stadshypotek	2024-02-08	5,25 %	555	567
Stadshypotek	2026-01-30	3,91 %	744	750
Stadshypotek	2026-01-30	3,91 %	1 400	1 400
Stadshypotek	2024-03-01	1,26 %	461	466
Stadshypotek	2024-01-11	5,25 %	350	350
Stadshypotek	2024-01-22	5,25 %	100	100
Stadshypotek	2024-03-15	5,25 %	500	500
Summa			4 927	4 960
Varav kortfristig del			1 976	3 682

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 854 tkr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4	4
Fastighetsskötsel	2	0
El	1	4
Uppvärmning	23	22
Utgiftsräntor	21	13
Vatten	5	5
Förutbetalda avgifter/hyror	71	63
Summa	129	111

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	8 000	8 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Från Februari 2024 har det avtalats med Bahnhof om höjning av hastigheten från 500/11 till 500/500 för samma kostnad.

Underskrifter

_____, ____ - ____ - ____

Ort och datum

Sofi Johansson
Ordförande

Karin Hallberg
Styrelsesuppleant

Amr Balah
Styrelseledamot

Estelle Sofie Ivanova Akabalieva
Styrelseledamot

Jesper Carmesten
Styrelseledamot

Patrik Hallberg
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____

Nils Stefan Kulander
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

07.05.2024 09:28

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 03.05.2024 16:17

DOCUMENT ID:

HJg1Wz_GMC

ENVELOPE ID:

SJRefuMfR-HJg1Wz_GMC

DOCUMENT NAME:

Brf Lemuren 36, 769604-7831 - Årsredovisning 2023.pdf
17 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. PATRIK HALLBERG patrikfallberg@icloud.com	Signed Authenticated	03.05.2024 16:38 03.05.2024 16:38	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1967/08/19) IP: 83.140.76.253
2. SOFI JOHANSSON lms.johansson@gmail.com	Signed Authenticated	03.05.2024 16:39 03.05.2024 16:36	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1979/09/23) IP: 158.174.22.214
3. AMR BALAH a.amrbalah@gmail.com	Signed Authenticated	03.05.2024 17:59 03.05.2024 17:59	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1986/12/01) IP: 84.196.123.18
4. JESPER CARMESTEN jesper.carmesten@hotmail.com	Signed Authenticated	05.05.2024 15:16 05.05.2024 15:12	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1994/08/23) IP: 94.234.116.35
5. Estelle Sofie Ivanova Akabalieva estelle.a@live.se	Signed Authenticated	05.05.2024 22:41 05.05.2024 22:40	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1993/12/10) IP: 98.128.229.47
6. KARIN HALLBERG karinhallberg3@gmail.com	Signed Authenticated	06.05.2024 18:48 06.05.2024 18:47	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1968/10/29) IP: 85.231.47.168
7. Nils Stefan Kulander sk@sems.se	Signed Authenticated	07.05.2024 09:28 07.05.2024 09:28	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1959/01/17) IP: 195.67.90.58

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

Custom events

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