

Årsredovisning för
Brf Lyran nr 15
702002-8929

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-13
Underskrifter	14

Handwritten signatures in blue ink, including a large stylized signature and several smaller ones, located in the bottom right corner of the page.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Lyran nr 15, 702002-8929, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun, Stockholms län.

Allmänt om verksamheten

Styrelsen och förvaltning

Föreningens styrelse har haft följande sammansättning:

Pher Widén	Ordförande
Petter Rindforth	Ledamot
Per-Anders Emilson	Ledamot
Lars Nordlander	Ledamot
Anna Engström Westermark	Ledamot

Camilla Tomaszewski	Suppeant
Claes Kalderén	Suppleant

Föreningens revisor är:

Revisor Jan-Erik Forsberg i JEF Holding AB.

Valberedningen har bestått av:

Gunnar Wahlgren och Maria Scher.

Ordinarie föreningsstämma för 2023 genomförs 22 maj 2024 i Historiska Muséet.

Styrelsen har haft 8 protokollförda sammanträden. Protokoll fört vid föreningsstämma och konstituerande styrelsemöte distribueras efter föreningsstämman.

Föreningen har inga anställda. Arvoden till styrelsen har utgått med kronor 50 000.

Den administrativa förvaltningen har skötts av Pär Nilsmo i Bo Bra Fastighetsförvaltning AB och den tekniska förvaltningen har utförts av Johan Skeppström vid Skeppströms Byggnads AB. Fastighetsskötsel genomförs av Bo Bra Fastighetsförvaltning AB och städningen av Top Finish. Andra samarbetspartners är Bergs Lås, Stadsträdgården, Trygg-Hiss i Stockholm AB och Karlaplans Plåt.

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten kv. Lyran 15 i Oscars församling i Stockholm (Linnégatan 65, 67/Styrmansgatan 47, 47 A och 49).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret. Ansvars-försäkring för styrelsen ingår. Observera att något kollektivt bostadsrättsförsäkringstillägg inte ingår i fastighetsförsäkringen varför samtliga bostadsrättshavare måste se till att teckna ett sådant tillägg till sina hemförsäkringar. Styrelsen har företagit sin årliga besiktning av föreningens fastigheter samt inventerat dess övriga tillgångar.

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits.

Antalet medlemmar per den 31 december 2023 uppgår till 91 personer.

Föreningen upplåter 61 lägenheter och 2 lokaler med bostadsrätt.

Väsentliga händelser under året

2023 års bokslut innebar ett underskott på ca 100 tusen kronor för föreningens verksamhet. Föreningen har en god likviditet och kassaflöde. Det ska särskilt observeras att föreningen under året fick ett tillskott på ca 110 tkr avseende höga elkostnader vilket minskat kostnaden för elektricitet 2023. Notera även att årets avskrivningar, vilka uppgår till ca 320 tkr, som bokföringsmässigt utgör en kostnad men som inte är likviditetspåverkande.

Vintern 2023 har varit tämligen kall och snörik vilket påverkat föreningens kostnader och förbrukning av fjärrvärme och elektricitet och även snöskottning av taken.

2023 har för föreningens styrelse inneburit att fortsatt navigera i ett instabilt och svårforutsett ekonomiskt landskap. Krig i närområdet, höga elpriser, dramatiskt hög inflation, höga räntor, generella prisökningar och höjda avgifter för vatten, fjärrvärme, sophämtning mm. Detta har allvarligt försvagat föreningens ekonomi genom en snabb kostnadsökning som föreningen har svårt att gardera sig emot. Samtidigt har naturligtvis dessa omständigheter även varit drabbande för föreningens medlemmar. Styrelsen är skyldig att se till medlemsavgifterna täcker föreningens kostnader på kort och lång sikt. Föreningen har ett ansvar för Brf Lyran 15 långsiktigt sunda och hållbara ekonomi såväl som fastigheternas bestånd och en god boendemiljö för medlemmarna.

För att möta de ekonomiska påfrestningarna för föreningens ekonomi måste styrelsen agera för att möta de kraftiga kostnadsökningarna. Som ni väl känner till igår kostnad för hushålls elektricitet och uppvärmning i föreningsavgifterna, styrelsen väddar till alla medlemmar att minimera värme- och elektricitetsanvändningen i dessa el krisens dagar. Att byta ut energislukande gamla kyl- frys, tvättmaskiner till mer energieffektiva sådana ger goda ekonomiska effekter.

Även betydande avgiftshöjningar av kommunala avgifter har genomförts 2023 och förväntas ytterligare öka för år 2024, bland annat fjärrvärme +12%, vatten o avlopp +25%, sophantering + 24%, tillsammans med att de flesta leverantörers faktureringar ökar, vilket ytterligare ökar föreningens driftskostnader.

Under 2024 kommer föreningens fyra hissar av säkerhetsskäl att börja renoveras då dess tekniska livslängd börjar gå mot sitt slut. Föreningen har engagerat en hisskunnig konsult i upphandlingen av renoveringsentreprenörer. Dessa förestående hissrenoveringar kommer att finansieras via upplåning vilket medför ökade räntekostnader. Upphandling, renoveringstakt och finansieringsanalys är ännu ej klar, men klart är att vi börjar med hissarna på Linnégatan 67 och 65.

Tyvärr har föreningens medlemmar drabbats av inbrott i källarförråd och även stöld av dyrbara cyklar har skett.

Vi kommer, bland annat därför, att under första hälften av 2024 av säkerhets- och trygghetsskäl byta nyckelsystem för föreningens skalskydd till ett elektromekaniskt låssystem ILOQ 5 med programmerbara nycklar och spårbara dito. Användning av ytterportarnas kodlås kommer att begränsas till dagtid. Former och tidpunkter för låsbyten, information, nycklar och annat i detta återkommer vi till.

Avgifterna kommer därför att höjas med 5 % från Q2 2024. Styrelsen försäkrar att vi fortsatt prioriterar så låga avgifter som möjligt för medlemmarna men samtidigt har styrelsen skyldighet att säkerställa föreningens långsiktigt sunda ekonomi, gott fastighetsunderhåll och god och hållbar boendemiljö för föreningens medlemmar.

Nu drabbades föreningens ekonomi 2023 hårt av tämligen opåverkbara kostnadsökningar för elektricitet, värme, vatten och mängder av ökande kommunala avgifter och andra leverantörers kostnadsökningar. Inget hushåll i Sverige blir ekonomiskt opåverkat av den nuvarande ekonomiska krisen, inte heller vi i Lyran 15.

Styrelsen har arbetat hårt med att möta kostnadsökningarna med att aktivt omförhandla gällande avtal, få ned avgifter och naturligtvis en allmän sparsamhet. Styrelsen har förhandlat med bank om låne- och sparräntor. Vi senarelägger även en planerad trapphusrenovering. Styrelsen har också låtit utföra intrimning och optimering av värmesystemet samt genomfört OVK åtgärder vilket har bidragit till lägre förbrukning och därmed uppvärmningskostnader. Vi har sänkt temperaturen i fastigheternas trapphus. Detta vändande på alla stenar har medfört betydande kostnadsbesparingar. Styrelsen följer noga kostnadsutvecklingen men kan inte garantera att avgifterna blir oförändrade 2024.

Glädjande nog är föreningens avloppsstammar generellt av god kvalitet (godstjocklek har kontrollerats med ultraljud och stammarna har filmats efter stamspolningen) Vissa mindre stamdelar i allmänna utrymmen, främst i källarplanet, kommer av säkerhetsskäl att bytas ut. Sammanfattningsvis innebär detta lyckade underhållsarbete att den nu beräknade stambytestidpunkten att kunna flyttas fram från år 2025 till runt år 2040-2050. Underhållsplanen kommer att uppdaterats med detta.

Tänk på att inte använda kemiska avloppsrensningssprodukter, i toaletter får endast toalettpapper och det som kommer från kroppen spolas ner.

Avloppsteknik planerar att göra nästa kontroll och spolning av avloppsrören 2024-2025.

Styrelsen arbetar vidare med vidtagande av åtgärder enligt underhållsplan för föreningens fastigheter. Föreningen genomförde under 2023 bland andra följande åtgärder:

Miljörummen har målats och rengjorts, plåt rör från sopnedkassen tas bort i närtid.
Möjligheter till vattenavstängningar per fastighet/lägenhet planeras.
Nya lyktstolpar till gården har inköpts (initiativ på föreningsstämman) och monteras i mars 2024.
Register över genomförda renoveringar per lägenhet är under framtagande.
Fasadskada på Linnégatan 65 har åtgärdats.
Komplettering av metod- och materialanvisningar vid stambyte har gjorts.
Gårdens utemöbler har kompletterats och Stadsträdgården sköter fortsatt gårdens ytor, rabatter, träd och urnor.
Vi konstaterar att lägenhetspriserna per kvm i Lyran 15 är fortsatt höga och har inte nämnvärt påverkats av de generella prisminskningarna på bostadsrätter i Stockholm.
Grovsoptummet är nu öppet, vi hoppas på bättre disciplin och att man söker platta till kartonger o-dyl. då föreningen betalar för bortforslingen mätt i volym.
1 januari 2023 infördes obligatorisk sopsortering av matavfall, varför stängning av sopnedkassen blev nödvändig.
Den 1 november 2022 införde vi sorteringen av matavfall från hushållssoporna. Denna fungerar i huvudsak bra
Sopnedkassen plomberades och stängdes. Tre miljörum med ingång från gården har iordningsställt för sopsorteringen. Behållare för matavfall (bruna kärl) och svarta containrar för övriga hushållssopor finns på plats i miljörummen tillsammans med matavfallspåsar och korgar. Tänk på att om något miljörum/soprum är överutnyttjat så finns det flera andra att placera sina sopor i. I Miljörummen finns rörelsestyrd belysning. För närvarande töms behållarna i miljörummen varje onsdag/torsdag.

I fastigheterna portar finns anslaget kontaktuppgifter till vår fastighetsskötare Bo Bra samt journalnummer. Använd dessa och ta inga egna initiativ vid skador.

Cykelrensning har genomförts för att öka tillgången på cykelställ.

Samtliga armaturer i källaren inklusive tvättstugan har bytts till LED vilket medför en avsevärd elkostnads besparing.

Föreningen har tagit fram en Dataskyddspolicy som återfinns på föreningens hemsida och i den digitala handboken för boende och brukande i Lyran 15.

Föreningen har tidigare installerat trygghetskameror med inspelning i samtliga fastigheters portar. Det inspelade materialet sparas i 14 dagar hos en säker molntjänst/server.

Vi hoppas att dessa kameror ska öka tryggheten i våra fastigheter och kunna användas som underlag för eventuella polisutredningar vid ex. vis inbrott. Vid några tillfällen har polisen fått ta del av inspelningar av misstänkta inbrottstjuvars nattliga aktiviteter.

Det är oundgängligen nödvändigt att föreningen får tillträde till berörda bostadsrätter för att där kunna utföra nödvändiga underhålls- och reparationsarbeten. Får då inte föreningen tillträde kommer föreningen med stöd av stadgar och Bostadsrättslagen via låssmed bereda sig tillträde för att kunna utföra dessa. Kostnaden för låssmed kommer att faktureras Bostadsrättshavaren.
Föreningen har genomfört en förstudie med hjälp av arkitekt avseende trapphusrenoveringsprojekt i föreningens fastigheter, där målning, marmorering och en del andra åtgärder planeras, med mål att ta fram ett förfrågningsunderlag för senare upphandling av arbetena. Tid- och kostnadsplan kommer att informeras om så snart detta kan ske. För närvarande har trapphusrenoveringsprojektet lagts på vänt med anledning av kostnadsutvecklingen som drabbar såväl förening som dess medlemmar.
2022 fyllde bostadsrättsföreningen Lyran 15 50 år. Detta uppmärksammades på flera sätt.
Ur rättvis- och energisparsynpunkt har föreningen sökt hitta former för förbrukningsberoende kostnadsfördelning av elektricitet, sannolikt kommer vi att övergå till en förbrukningsberoende kostnadsfördelning av elektricitet då vi byter el stigare i fastigheterna och installerar elmätare per bostadsrätt i utrymme i föreningens källarplan. Ännu finns ingen tidpunkt bestämt för detta.
I spåren av den kraftiga prisökningen av priser på elektricitet och nätavgifter kan konstateras att många bostadsrättsföreningar övergår till en gemensam elräkning då detta totalt sett blir billigare än att varje medlem har eget avtal med el- och nätoperatör.

Styrelsen vill även informera om föreningens hemsida, www.brfllyran15.org som är en viktig informationskanal mellan föreningen och medlemmarna, håll er löpande informerade genom en titt då och då. En webbmaster har engagerats för detta arbete.

Under 2023 har föreningen även startat en Facebooksgrupp för information och diskussion. Gruppen

är dold och sluten, ni som vill vara med e-posta till ordföranden i detta ärende.

På hemsidan finns bland annat en digital handbok, (vilken löpande har uppdaterats), för boende i Brf Lyran 15. På hemsidan finns omfattande nödvändig och användbar information för bostadsrättshavarna som felanmälan, stadgar, årsredovisningar, historik, aktuellt med mera.

De bostadsrättshavare som avser att genomföra renoveringsarbeten och/eller ombyggnad i sina disponerade bostadsrätter ska informera styrelsen om detta för att erhålla föreningens styrelses medgivande.

Då vi tyvärr upplevt en del icke hantverksmässigt utförda renoveringar/ombyggnader vilka skadat såväl fastighet, ekonomi och som medfört störningar i andra medlemmars boendemiljö, har föreningens styrelse antagit nya och bindande anvisningar för renovering/ombyggnad i föreningens bostadsrätter. Dessa anvisningar finns på föreningens hemsida

Bostadsrättshavaren ska informera om vilka arbeten som avses utföras och beskriva dessa via ritning och beskrivning hur, när och av vem dessa arbeten ska utföras. Bilddokumentation över arbetena är av värde. I detta sammanhang vill vi påminna om att skrymmande byggavfallssäckar inte får finnas på trottoarerna under mer än en kort tid.

Föreningen har tagit fram en manual för formerna för hur renoveringar och ombyggnationer ska genomföras inklusive ansvars- och kostnadsfördelning i samband med detta. En material- och metoanvisning för s.k. partiella stambyten har tagits fram av styrelsen. Dessa återfinns på föreningen hemsida www.brflyran15.org.

Om medlem genomför reparationsarbeten och eller ombyggnationer i föreningens fastigheter (bostadsrätter) utan tillstånd så riskeras inte bara fastigheternas bestånd utan detta kan även medföra ansvar för avsevärda kostnader för bostadsrättshavarna om fel uppstår. I allvarliga fall kan även medlemmens nyttjanderätt till bostadsrätten förloras.

På hemsidan finns viss publik information samt lösenordskyddade medlemssidor.

På de kvartalsvisa avgiftsavseringarna finns angivet sökväg och lösenord där bostadsrättshavarna digitalt kan återfinna viktig information om sin bostadsrätt.

Föreningen har numera en ny hissservicepartner "Trygga Hiss i Stockholm" kontaktuppgifter finns i hissarna och på anslagstavlor.

Den 1 januari 2023 infördes betydande ändringar i Bostadsrättslagen, därför har styrelsen sett det nödvändigt att anpassa stadgarna till förändringarna, de nya stadgar antogs första gången vid föreningsstämman 2023 och beslut två behandlas på föreningsstämman 2024. Förslagen bifogas denna årsberättelse och kallelsen till föreningsstämman.

Vi vill informera om att fordon inte får ställas upp på gården, orsaken är brandsäkerhet, miljö- och ordningsskäl.

I källargångar får inte ställas föremål utanför källarförråden, om detta sker kommer de att bortforslas.

2: a hands upplåtelser av bostadsrätter utan tillstånd från styrelsen får inte förekomma och är ett allvarligt brott mot föreningens stadgar och kommer att beivras. Den som bryter mot detta riskerar att mista sin nyttjanderätt till bostadsrätten. Tyvärr har någon medlem använt sin bostadsrätt som "hotell" detta allvarliga och mycket egoistiska beteende har styrelsen förhindrat och beivrat.

Samarbete med Bergs LÅS AB har ingåtts, boende kan med förtroende kontakta Bergs Lås i "nyckel och låsfrågor".

Styrelsen har följt upp energiförbrukningen efter de investeringar i justering av styrsystemet som är gjorda under tidigare år och konstaterat att den faktiska energiförbrukningen minskat men tyvärr har samtidigt har priserna ökat. Optimering och energibesparande åtgärder för fjärrvärme och elektricitet är högprioriterade i styrelsens arbete tillsammans med våra samarbetspartners.

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020	2019
Årsavgifter, tkr	3 094	2 953	2 806	2 813	2 813
Årsavgifter/ kvm boyta	796	760	723	723	723
Lån tkr	5 590	5 660	5 730	5 800	5 870
Lån / kvm	1 438	1 456	1 474	1 492	1 510
Reparationer, tkr	189	194	178	151	262
Energikostnad / kvm	302				
Sparande / kvm	92				
Eget kapital, tkr	11 790	11 899	12 214	12 541	12 612
Taxeringsvärde, tkr	222 042	147 838	147 838	147 838	107 642
Räntekänslighet,	2				

varje % ökning på lånen ger ett behov förändring av årsavgiften på 1,8%.

Energikostnaden inkluderar gemensam el, vatten och värme.

Föreningen följer noga statusen på avloppsstammar och el-stigare och kommer att göra nödvändiga renoveringsåtgärder i god tid. En kostnads- och tidsatt underhållsplan finns och uppdateras löpande och kommer att underlätta föreningens långsiktiga arbete såväl som bostadsrättshavarna mer långsiktiga planering.

Styrelsens filosofi är att driftkostnaderna måste täckas av de avgifter som bostadsrättshavare betalar, avgifterna ska även täcka avsättningar till dispositionsfond och fond för yttre reparationer. Endast stora och dyra renoveringskostnader som höjer fastigheternas värde kan täckas via upplåning.

Styrelsen anser att såväl ekonomisk- som teknisk förvaltning och underhåll sker på ett professionellt sätt i Lyran 15.

Styrelsen ser gärna fler medlemmar som vill och kan engagera sig i föreningen, hör av er till styrelsen eller valberedningen i detta.

Styrelsens bedömning är att Brf Lyran no 15 är en solid äkta bostadsrättsförening, vi äger både mark och fastigheter, är lågt belånad och att fastigheterna är i gott skick.

Vi noterar att föreningens fastigheter är "blåklassade" med ett särskilt byggnads- och kulturhistoriskt värde vilket ställer stora krav på bibehållande av fastigheternas yttre och inre miljöer.

Nu när bostadsrättsföreningen Lyran no 15 fyller 52 år bor vi i en, som styrelsen anser, trevlig och välskött förening där bostadsrättshavare har en god boendemiljö och där vi tar hänsyn till varandra och försöker minimera de gemensamma kostnaderna.

Tack för det gångna verksamhetsåret 2023.

Styrelsen genom ordförande Pher R. Widén.

Eget Kapital

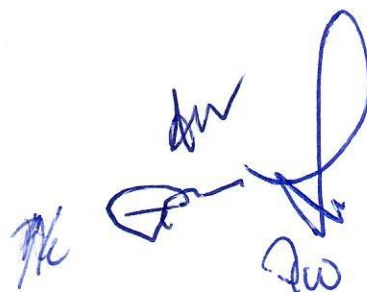
	2023-12-31	Förändring	2023-01-01
Bundet eget kapital			
Insatser	11 900 000		11 900 000
Kapitaltillskott	149 500		149 500
Upplåtelseavgift	688 800		688 800
Fond för yttre underhåll	35 530		35 530
	<u>12 773 830</u>		<u>12 773 830</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-884 584		-884 584
Årets resultat	-99 306	-99 306	
Vid årets slut	11 789 940	-99 306	11 889 246

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital disponeras enligt följande:

Föreningsstämman har att ta ställning till	Belopp i kr
balanserat resultat	-884 584
årets resultat	-99 306
Totalt	-983 890
 Avsättning till fond för yttre underhåll	 35 530
Uttag ur fond för yttre underhåll	-35 530
att i ny räkning överföres	-983 890
Summa	-983 890

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter



Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Nettoomsättning	2	3 093 995	2 953 210
Övriga rörelseintäkter		1 206	958
		<u>3 095 201</u>	<u>2 954 168</u>
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader		-1 771 125	-1 974 039
Underhåll		-309 037	-348 368
Övriga externa kostnader		-360 072	-325 215
Personalkostnader		-99 288	-112 650
Av/nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-427 128	-427 128
Rörelseresultat		<u>128 551</u>	<u>-233 232</u>
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 125	446
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-234 982	-94 197
Resultat efter finansiella poster		<u>-99 306</u>	<u>-326 983</u>
Resultat före skatt		<u>-99 306</u>	<u>-326 983</u>
Årets resultat		<u>-99 306</u>	<u>-326 983</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	16 626 571	17 043 762
Inventarier, verktyg och installationer	5	128 245	138 182
		<u>16 754 816</u>	<u>17 181 944</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>16 754 816</u>	<u>17 181 944</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		69 479	14 995
Övriga fordringar		258 968	143 697
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	31 300	13 670
		<u>359 747</u>	<u>172 362</u>
Kassa och bank		<u>1 373 466</u>	<u>1 627 519</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 733 213</u>	<u>1 799 881</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>18 488 029</u>	<u>18 981 825</u>



Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
Insatser och upplåtelseavgifter		12 738 300	12 738 300
Fond för yttre underhåll		35 530	35 530
		<u>12 773 830</u>	<u>12 773 830</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-884 584	-557 600
Årets resultat		-99 306	-326 983
		<u>-983 890</u>	<u>-884 583</u>
Summa eget kapital		<u>11 789 940</u>	<u>11 889 247</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	7	5 590 000	5 660 000
Leverantörsskulder		228 286	266 528
Skatteskulder		38 396	34 126
Övriga kortfristiga skulder		7 376	66 961
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	834 031	1 064 963
		<u>6 698 089</u>	<u>7 092 578</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>18 488 029</u>	<u>18 981 825</u>

me
an
an
an

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-99 306	-326 983
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		427 128	427 128
		327 822	100 145
Betald inkomstskatt		4 270	18 460
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		332 092	118 605
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-187 385	-113 894
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-398 760	-31 832
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-254 053	-27 121
Investeringsverksamheten			
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Finansieringsverksamheten			
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-	
Årets kassaflöde		-254 053	-27 121
Likvida medel vid årets början		1 627 519	1 654 640
Likvida medel vid årets slut		1 373 466	1 627 519



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan. Fordringar tas upp till det belopp som beräknas inflyta.

Redovisning av intäkter och kostnader

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdena. Anläggningstillgångarna skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Byggnaden har från 2014 delats upp i komponenterna stomme, värme och sanitet, el, fönster och balkongdörrar, fasad, yttertak, ventilation, undercentral samt gemensamma utrymmen.

Skulle indikation finnas om värdenedgång utöver avskrivningsbelopp fastställs tillgångens återvinningsvärde varefter tillgången skrivs ned till detta värde. Nedskrivningen redovisas över resultaträkningen.

Anläggningstillgångar	% per år	År
- Stomme, grund	1,00	100
- Värme, sanitet, el, fönster och balkongdörrar	2,00	50
- Fasad och yttertak	2,50	40
- Ventilation	4,00	25
- Undercentral och gemensamma utrymmen	6,67	15
- Inventarier	10,00	10

Inkomstskatt och fastighetsskatt

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening och belastas inte med inkomstskatt så länge intäkter och kostnader kan hänföras till fastigheten.

Fastighetsavgift utgår med 1 519 kr per bostadslägenhet samt 1 % av taxeringsvärdet för lokaler.

Uppskattningar och bedömningar

Styrelsen gör uppskattningar och antaganden om framtiden. Dessa uppskattningar kan avvika från det verkliga resultatet och därmed leda till justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder. I föreningens årsredovisning finns få poster som innehåller väsentliga värderingar. Främst är det återstående livslängd avseende fastighetens olika komponenter som innehåller subjektiva bedömningar.

Not 2 Nettoomsättning per rörelsegrän och geografisk marknad



Nettoomsättning

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Nettoomsättning	3 093 995	2 953 210
Varav årsavgifter	3 093 995	2 953 210
I årsavgiften ingår kostnader för värme, el och vatten.		

Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Räntekostnader, övriga	234 982	94 197
Summa	234 982	94 197

Not 4 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	21 591 947	21 591 947
Vid årets slut	21 591 947	21 591 947
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-4 548 185	-4 130 996
-Årets avskrivning	-417 191	-417 189
Vid årets slut	-4 965 376	-4 548 185
Redovisat värde vid årets slut	16 626 571	17 043 762

Varav mark

Ackumulerade anskaffningsvärden	3 689 000	3 689 000
Redovisat värde vid årets slut	3 689 000	3 689 000

Taxeringsvärde

- Byggnad	63 842 000	63 842 000
- Mark	158 200 000	158 200 000
	222 042 000	222 042 000

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	278 826	278 826
	278 826	278 826
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-140 644	-130 705
-Årets avskrivning	-9 937	-9 939
	-150 581	-140 644
Redovisat värde vid årets slut	128 245	138 182

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsförsäkring m.m.	19 523	13 670
	19 523	13 670

Not 7 Kortfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som förfaller inom ett år från balansdagen:	5 590 000	5 660 000

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda årsavgifter och hyror	552 978	746 415
Upplupna utgiftsräntor	8 608	6 018
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	272 445	312 530
	834 031	1 064 963



Underskrifter

Stockholm 2024-04-15


Pher Widén
Styrelseordförande


Lars Nordlander
Styrelseledamot


Per-Anders Emilsson
Styrelseledamot



Petter Rindforth
Styrelseledamot



Anna Engström Westermark
Styrelseledamot

Jan-Erik Forsberg
Revisor