

Årsredovisning

Brf Lysmasken 6

769604-2253

Styrelsen för Brf Lysmasken 6 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 6
- Resultaträkning	7
- Balansräkning	8 - 9
- Noter	10 - 15
- Underskrifter	15

OK
MO
✓
JB
BT

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Lysmasken 6 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen har sitt säte i Stockholms län, Stockholms kommun.

Föreningens tomrätt

Föreningen innehar sedan 2001-02-06 tomrätten till fastigheten Lysmasken 6 i Stockholms stad. Avtalet omreglerades i januari 2021 och kommer under en fyraårsperiod att succesivt höjas för att sedan från den 1 januari 2025 uppgå till 984 500 kr per år. Därefter kommer nästa omreglering att ske 1 januari 2031.

Föreningens byggnader

Föreningens byggnader består av fyra flerbostadshus i fyra plan, sluttningsvåning och i en del fall källare med totalt 63 bostadslägenheter samt tre lokaler.

Lägenhetsfördelning

4 st 1 rum och kök
12 st 2 rum och kök
33 st 3 rum och kök
14 st 4 rum och kök

Den totala boytan är 5 699 kvm.

Fastighetens taxeringsvärde var vid räkenskapsårets utgång 203 288 000 (144 095 000) kr varav markvärdet motsvarar 107 204 000 (73 204 000) kr och byggnadsvärdet 96 084 000 (70 891 000) kr. Fastigheten har erhållit ett nytt taxeringsvärde 2022, föregående taxeringsvärden inom parentes.

Fastigheten har varit fullvärdesförsäkrad hos Bostadsrätterna.

Fastighetsförvaltning

ABJ Boförvaltning AB har svarat för den ekonomiska förvaltningen.

Fastighetsskötseln har utförts av Driftia Förvaltning AB och KEAB-gruppen AB har ombesörjt städningen till och med mars månad därefter har Evident Clean AB ombesörjt densamma.

Föreningens medlemmar har valt att själva ta ansvar för trädgårdsskötsel och snöröjning, och därmed begränsa kostnaderna. Under året har det hållits två städdagar där närvarande medlemmar arbetat i trädgården och röjt och städat i gemensamma utrymmen. Föreningen har en trädgårdsgrupp som planerar och gör inköp till trädgården. Alla medlemmar i föreningen har ett ansvar för att efter förmåga hjälpa till med gräsklippning, vattning mm på sommarens och snöröjning på vintern.

OK MO 10
me JB G&L

Föreningsfrågor

Av föreningens 63 lägenheter var 58 stycken upplåtna med bostadsrätt vid årets utgång och 5 stycken lägenheter var upplåtna med hyresrätt.

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Föreningen har nyttjanderättsavtal med Brf Eldfluga 1 avseende nyttjanderätt och reglering av kostnadsfördelning avseende leverans av tappvatten.

Förhandlingsordning finns tecknad med hyresgäsföreningen.

Föreningen är ett så kallat privatbostadsföretag, en äkta bostadsrättsförening.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2022-05-31 och påföljande konstituerande sammanträde haft följande sammansättning:

Per Bengtsson	Ordförande
Mikael Ardnert	Ledamot
Carina Almestrand	Ledamot
Yvonne Lindahl	Ledamot
Per Sautermeister	Ledamot
Jeannette Odelstad	Ledamot
Mikael Odelstad	Ledamot

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av Per Bengtsson och Mikael Ardnert i förening.

Revisorer

Borev Revision AB	Ordinarie
-------------------	-----------

Valberedning

Mats Gunnarsson
Björn Ånstrand
Anton Almqvist Kjellén

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 30 januari 2020.

Medlemsinformation

Föreningen hade den 31 december 2022 92 (93) medlemmar fördelade på 58 lägenheter.

Sju medlemmar har lämnat föreningen under året och sex medlemmar har tillkommit.

CA MO
#BGL

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ett trasigt avloppsrör har bytts ut i källaren på fastigheten Kalmgatan 37. Under räkenskapsåret har styrelsen haft 11 protokollförda möten. Stämman, som hölls den 30 maj var välbesökt.

Vår och höststädning har letts av trädgårdsgruppen. I samband med vårstädningen byttes sanden ut i sandlådan. Makadam hade också införskaffats som spreds efter fasaderna, där samtidigt ogräs rensades bort.

Föreningen har tecknat avtal med Driftia om teknisk förvaltning, avtalet trädde i kraft den 1 september och kommer att utvärderas.

En särskild arbetsgrupp för skyddsrummet har inrättats av styrelsen med syftet att ha kontroll på att utrustning finns på plats och att vi har kunskap och kompetens tillräckligt för att kunna sätta skyddsrummet i drift på 48 timmar.

Styrelsen har fastställt våra rutiner för GDPR och dessa finns nu på hemsidan.

Det sista steget i utbytet av vårt värmesystem togs under hösten genom att radiatorventilerna i samtliga lägenheter byttes ut. Detta arbete kommer att slutföras i februari 2023.

Rutinerna för bokning av föreningslokalen ändrades under våren och nu betalas lokalen med Swish. Detta har underlättat för styrelsen och också kvalitetssäkrat bokningssystemet.

Vitvaror har bytts ut i de lägenheter som förhyrs av Attendo.

I samband med renoveringen av en lägenhet uppmärksammades ett rostskadat avloppsrör. Efter samråd med den tekniska förvaltaren beslutade vi om att spola rörstammarna och undersöka status på våra avloppsrör. Spolning och filmning skedde i januari 2023 och visade inte på några ytterligare problem.

Styrelsen skrev också ett yttrande till kommunen som utlyst samråd kring planförslaget Sjöstadshöjden 1 mfl. Dnr 2016-13579

En utredning kring förekomsten av fukt i våra suterränglägenheter har genomförts, den visade på fuktbildning på grund av brister i ventilationen i lägenheterna.

Då avtalen med Driftia är 9 år gamla sades samtliga avtal med företaget upp i december och en ny upphandling kommer att genomföras under början på 2023.

OK
MO
S
P
P

Flerårsöversikt

År	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning, tkr	3 831	3 540	3 263	3 294	3 259
Resultat efter finansiella poster, tkr	-907	-772	-1 577	-559	-369
Soliditet %	88	89	89	89	86
Eget kapital, tkr	52 806	53 713	54 485	56 062	56 621
Taxeringsvärde, tkr	203 288	144 095	144 095	144 095	119 991
Genomsnittlig årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta bostäder	564	513	465	465	465
Lån kr per kvm bostadsyta kr vid årets utgång	1 053	1 053	1 053	1 053	1404
Räntekänslighet/årsavgifter %	1,99	2,19			
Lån i förhållande till taxeringsvärde %	2,95	4,16	4,16	4,16	6,67
Genomsnittlig skuldränta %	1,99	0,8	1,57	1,57	1,58
Elkostnad kr/kvm UBA	53	55	56	59	57
Vattenkostnad kr/kvm UBA	28	25	24	23	22
Värmekostnad kr/kvm UBA	1118	116	108	115	116
Avsatt till fond yttre underhåll kr/kvm UBA	108	104	104	104	104
Ianspråktaget av fond yttre underhåll kr/kvm UBA	13	171	8	16	71
Antal överlåtelser	3	2	7	5	3*
Försäljningspris kr/kvm bostadsrättsyta	75 284	75 194	51 796	59 334	53 786

UBA= uthyrningsbar area

* varav en hyresrätt uppläts med bostadsrätt under året

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	52 143 264	8 427 683	3 115 716	-9 201 751	-771 858
Resultatdisposition enligt föreningsstämman					
Balanseras i ny räkning				-771 858	771 858
Förändring av fond yttre underhåll			538 000	-538 000	
Årets resultat					-907 010
Belopp vid årets utgång	52 143 264	8 427 683	3 653 716	-10 511 609	-907 010

OK
12/15
10/15

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-10 511 609
Årets resultat	-907 010
<i>Summa</i>	<i>-11 418 619</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre fond	739 000
Anspråktagande av yttre fond	-355 188
Balanseras i ny räkning	-11 802 431
<i>Summa</i>	<i>-11 418 619</i>

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

OK
10
10
PB
PB
PB

RESULTATRÄKNING

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	1	3 830 777	3 539 742
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		3 830 777	3 539 742
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	2, 3, 4, 5, 6	-3 532 455	-3 129 214
Personalkostnader	7	-146 400	-141 516
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-985 029	-985 029
Summa rörelsekostnader		-4 663 884	-4 255 759
Rörelseresultat		-833 107	-716 017
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 735	35
Räntekostnader och liknande resultatposter		-75 638	-55 876
Summa finansiella poster		-73 903	-55 841
Resultat efter finansiella poster		-907 010	-771 858
Resultat före skatt		-907 010	-771 858
Årets resultat		-907 010	-771 858

CA
10/12/21
10/12/21

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad	8, 9	56 167 839	57 129 331
Inventarier, verktyg och installationer	10, 11	101 414	124 951
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	12	42 058	42 058
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>56 311 311</i>	<i>57 296 340</i>
Summa anläggningstillgångar		56 311 311	57 296 340
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		2 173	7 130
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	301 084	272 666
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>303 257</i>	<i>279 796</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 259 214	2 984 854
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>3 259 214</i>	<i>2 984 854</i>
Summa omsättningstillgångar		3 562 471	3 264 650
SUMMA TILLGÅNGAR		59 873 782	60 560 990

CA
10
10
10
10
10

		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget Kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		52 143 264	52 143 264
Upplåtelseavgifter		8 427 683	8 427 683
Fond för yttre underhåll		3 653 716	3 115 716
<i>Summa bundet eget kapital</i>		64 224 663	63 686 663
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-10 511 609	-9 201 751
Årets resultat		-907 010	-771 858
<i>Summa fritt eget kapital</i>		-11 418 619	-9 973 609
Summa eget kapital		52 806 044	53 713 054
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	14	–	5 000 000
Summa långfristiga skulder		–	5 000 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån	14	6 000 000	1 000 000
Leverantörsskulder		402 965	300 929
Skatteskulder		11 683	8 839
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	653 090	538 168
Summa kortfristiga skulder		7 067 738	1 847 936
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		59 873 782	60 560 990

CA
PS
MOB
GAL

NOTER

Redovisningsprinciper

Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning görs över den förväntade nyttjandeperioden. Nedanstående avskrivningsprocent används.

Byggnad 1,25%

Fastighetsförbättringar 10%

Fiberdragning 20%

Inventarier 10%

Not 1	Nettoomsättning	2022	2021
Årsavgifter		3 018 113	2 743 739
Hyra, bostäder		410 903	409 136
Hyra, lokaler		185 262	174 240
Hyra, förråd		3 600	4 950
Elavgifter		170 328	186 332
Uthyrningslokalen		42 550	21 300
Öresavrundning		21	45
Summa		3 830 777	3 539 742

Årsavgifterna höjdes med 10% 1 januari 2022.

Not 2	Driftskostnader	2022	2021
Fastighetsskötsel, grundavtal		139 250	122 176
Hyra för upplåtelse av yta för fjärrvärmecentral		4 105	4 046
Städdag		3 698	3 393
Snöröjning & sandning		2 812	53 390
Lokalvård, grundavtal		90 625	95 409
Lokalvård utöver avtal		50 785	-
Hiss, besiktning		4 875	4 750
Hiss, serviceavtal		11 090	10 365
Övriga serviceavtal		16 561	30 814
El		300 849	313 083
Uppvärmning		670 543	661 710
Vatten		157 142	144 519
Renhållning, rengöring sopkärl		306 510	283 189
Container & tippavgifter		18 489	7 605
Fastighetsförsäkring		102 996	106 196
Tomträttsavgäld		729 100	643 900
Kabel-TV & bredband		96 888	96 396
Summa		2 706 318	2 580 941

CA
MS
PB
Gd

Not 3	Övriga rörelsekostnader	2022	2021
Förbrukningsinventarier		4 534	8 323
Förbrukningsmaterial		8 155	9 926
Kreditupplysningar		1 500	660
Telefon & porto		7 449	7 435
Web-sida		7 730	6 759
Revisionsarvode		12 938	12 313
Föreningsstämmokostnader		9 748	7 487
Arvode ekonomisk förvaltning		73 625	70 750
Elektronisk fakturahantering		5 986	5 749
Övriga förvaltningskostnader		11 357	7 853
Bankkostnader		4 519	4 011
Övriga externa tjänster		29 057	41 447
Föreningsavgifter		11 592	11 404
Uppdatering av underhållsplan		–	8 750
Zoom-licens		712	3 340
Summa		188 902	206 207

Förbrukningsinventarierna avser inköp av en gräsklippare föregående års inköp avsåg 3 st aluminiumskyltar med betongfundamet samt diverse tillbehör för montering.

Övriga externa tjänster avser kostnaden för mätdataföretaget som avläser och rapporterar elförbrukningen i lägenheterna, automatic Alarm samt utlåtande om vindsbyggnation.

Not 4	Planerat underhåll	2022	2021
	Byte av radiatorventiler	315 469	–
	OVK-besiktning	–	76 000
	Bytt delar av avloppsstäm	32 069	–
	Underhåll av rökluckor	7 650	–
	Summa	355 188	76 000

Kostnaden förslås balanseras mot föreningens fond för yttre underhåll.

Not 5	Reparationer & underhåll	2022	2021
	Löpande reparationer	36 120	40 599
	Reparationer, lägenheter	58 371	71 300
	Tvättstuga	19 317	4 126
	Uthyrningslokalen	11 030	11 526
	Ventilation	4 630	556
	Hissar	2 625	–
	Trädgård	15 616	5 058
	Lekytar	5 718	–
	Markinventarier	–	3 250
	VA	11 770	15 425
	El	–	4 423
	Porttelefoner	4 433	6 935

Tak	1 550	—
Fasader	2 291	—
Summa	173 471	163 198

Not 6	Fastighetsskatt & kommunal fastighetsavgift	2022	2021
Fastighetsskatt		12 880	10 950
Kommunal fastighetsavgift		95 697	91 917
Summa		108 577	102 867

Not 7	Personal	2022	2021
Medelantalet anställda		0	0

Not 8	Byggnader	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden		68 875 025	68 875 025
Utgående anskaffningsvärden		68 875 025	68 875 025
Ingående avskrivningar		-11 765 012	-10 813 178
<i>Förändringar av avskrivningar</i>			
Årets avskrivningar		-951 834	-951 834
Utgående avskrivningar		-12 716 846	-11 765 012
Redovisat värde		56 158 179	57 110 013

Not 9	Fastighetsförbättringar	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden		266 621	266 621
Utgående anskaffningsvärden		266 621	266 621
Ingående avskrivningar		-247 303	-237 645
<i>Förändringar av avskrivningar</i>			
Årets avskrivningar		-9 658	-9 658
Utgående avskrivningar		-256 961	-247 303
Redovisat värde		9 660	19 318

OK
140 25 32

Not 10	Bredband & fiberdragning	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	245 740	245 740
	Utgående anskaffningsvärden	245 740	245 740
	Ingående avskrivningar	-220 914	-208 502
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-12 412	-12 412
	Utgående avskrivningar	-233 326	-220 914
	Redovisat värde	12 414	24 826

Not 11	Installationer	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	111 250	—
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	—	111 250
	Utgående anskaffningsvärden	111 250	111 250
	Ingående avskrivningar	-11 125	—
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-11 125	-11 125
	Utgående avskrivningar	-22 250	-11 125
	Redovisat värde	89 000	100 125

Not 12	Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	2022-12-31	2021-12-31
--------	--	------------	------------

	Ingående anskaffningsvärden	42 058	—
	Utgående anskaffningsvärden	42 058	—

Nedlagda kostnader för balkonginglasning

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2022-12-31	2021-12-31
	Stockholms stads exploateringskontor	203 550	182 275
	DB Tak & Entreprenad	2 812	—
	ABJ Boförvaltning AB	21 998	21 084
	Försäkringspremie	34 490	34 017
	S:T Eriks hiss	5 865	5 225
	Tele2	5 042	4 562
	BRFNET	1 344	1 065
	Stockholms stadsnät	19 656	19 656
	Driftia	1 816	1 734
	Infometric	4 511	3 048
	Summa	301 084	272 666

Handwritten signatures and initials, including "CA 110" and "B 92".

Not 14	Fastighetslån	2022-12-31	2021-12-31
	Stadshypotek, 1,19 % lånet är bundet till 2023-10-30	5 000 000	5 000 000
	Stadshypotek, 3,11 % rörlig tremånadersränta	1 000 000	1 000 000
	Avgår kortfristig del	-6 000 000	-1 000 000
	Summa	0	5 000 000

Med anledning av att föreningen innehar två lån om 6 000 000 kr som löper ut inom ett år efter räkenskapsårets slut och därför skall ersättas av ett eller flera nya lån föreligger en skyldighet att redovisa detta lån såsom kortfristig även om det inte föreligger några förhållanden som talar för att lånet inte kommer att ersättas av ett eller flera nya lån. Detta i enlighet med BFNAR 2016:10 punkt 17.5.

Styrelsen har dock beslutat att lösa lånet om 1 000 000 kr vid förfallodagen 2023-05-03.

Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2022-12-31	2021-12-31
	Vatten, november - december	—	24 145
	Upplupet styrelsearvode	113 600	109 120
	Beräknade sociala avgifter	35 693	34 285
	Upplupet revisionsarvode	12 500	12 000
	Förutbetalda årsavgifter/hyror	486 234	356 974
	Upplupen räntekostnad	5 062	1 644
	Summa	653 089	538 168

Not 16	Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	25 900 000	25 900 000
	Summa ställda säkerheter	25 900 000	25 900 000

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Arsavgifterna höjdes med 15 % den 1 januari 2023.

UNDERSKRIFTER

Johanneshov den



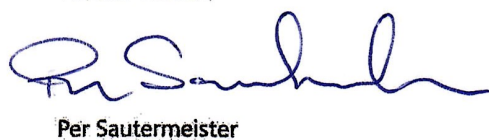
Per Bengtsson



Jeannette Odelstad



Yvonne Lindahl



Per Sautermeister



Mikael Ardnert



Carina Almestrand



Mikael Odelstad

Min revisionsberättelse har lämnats

Borev Revision AB
Revisor