

# Årsredovisning 2022

BRF LEMUREN 36

769604-7831



# VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF LEMUREN 36

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

## INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

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



# 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.

## 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 Heimdal 22 på adressen Frejgatan 36A i Stockholm. Föreningen har 25 bostadsrätter om totalt 847 kvm.

### FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret

### **STYRELSENS SAMMANSÄTTNING 1/1 2022-8/6 2022**

Patrik Hallberg	Ordförande
Carl Stålhem	Styrelseledamot
Fredrik Bubere	Styrelseledamot
Saga Eklund	Styrelseledamot
Fredrik Weigl	Styrelseledamot

### **STYRELSENS SAMMANSÄTTNING 9/6 2022 -13/12 2022**

Carl Stålhem	Ordförande
Sofie Johansson	Styrelseledamot
Fredrik Weigl	Styrelseledamot
Jesper Carmesten	Styrelseledamot
Amr Balah	Styrelseledamot

### **STYRELSENS SAMMANSÄTTNING 14/12 2022 -**

Sofie Johansson	Ordförande
Amr Balah	Styrelseledamot
Jesper Carmesten	Styrelseledamot
Fredrik Weigl	Styrelseledamot
Estelle Sofie Ivanova Akabalieva	Styrelseledamot

### **VALBEREDNING**

Michael Grünberger.

### **FIRMATECKNING**

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

### **REVISORER**

Nils Stefan Kulander    Revisor

### **SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-08. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

## UTFÖRDA STÖRRE HISTORISKA UNDERHÅLL OCH INVESTERINGSÅTGÄRDER

2008	Fasad- fönster och balkongrenovering
2014	Porten utbytt
2016	Renovering av soprum
2016	Godkänd OVK
2017	Taksäkerhet uppdaterad
2018-2019	Renovering av fönster och balkongdörrar
2020	Fasaden delvis ommålad
2020	Renovering av trapphus, hisskorg, samt ommålning av källare

## PLANERADE UNDERHÅLL

2023-2024	Upprustning av bakgården
-----------	--------------------------

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

2022	Staket uppfört mot Enkehusparken
------	----------------------------------

## ÖVRIGA UPPGIFTER

För att komma tillrätta med problematiken i parken; att vår inngård använts till icke trevliga händelser, sattes ett staket upp med en låst grind. Vi har även satt upp skyltar om att urinering är förbjuden, samt haft kontakt med närliggande barn- och ungdomsverksamheter då dessa grupper utgör majoriteten av problematiken. Som ett led i detta önskar vi att om möjligheten finns, under 2023 börja rusta upp vår bakgård så att den är lättare att sköta, samt känns mer inbjudande nu när den är skyddad.

## MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 31 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 10. Det har under året skett 8 överlåtelser.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020
Nettoomsättning	758	776	731
Resultat efter fin. poster	-44	-406	-794
Soliditet, %	70	72	72



Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	12 965	-	-	12 965
Upplåtelseavgifter	5 780	-	-	5 780
Fond, yttre underhåll	187	-	94	281
Balanserat resultat	-6 927	-406	-94	-7 427
Årets resultat	-406	406	-44	-44
<b>Eget kapital</b>	<b>11 598</b>	<b>0</b>	<b>-44</b>	<b>11 554</b>

## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-7 427
Årets resultat	-44
Totalt	<b>-7 472</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	111
Balanseras i ny räkning	-7 583
	<b>-7 472</b>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

# Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>	2		
Nettoomsättning		758	776
Rörelseintäkter		0	2
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>758</b>	<b>778</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	3-6	-444	-831
Övriga externa kostnader	7	-54	-66
Personalkostnader	8	-63	-61
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-166	-166
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-728</b>	<b>-1 124</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>30</b>	<b>-346</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-75	-61
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-74</b>	<b>-61</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-44</b>	<b>-406</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-44</b>	<b>-406</b>



# Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	10	15 989	16 155
Pågående projekt		55	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>16 043</b>	<b>16 155</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>16 043</b>	<b>16 155</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		7	9
Övriga fordringar	11	22	22
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	52	42
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>80</b>	<b>72</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		548	521
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>548</b>	<b>521</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>628</b>	<b>593</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>16 672</b>	<b>16 748</b>

# Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		18 745	18 745
Fond för yttre underhåll		281	187
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>19 026</b>	<b>18 932</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-7 427	-6 927
Årets resultat		-44	-406
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-7 472</b>	<b>-7 334</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>11 554</b>	<b>11 598</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	13	1 278	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 278</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		3 682	4 990
Leverantörsskulder		43	48
Skatteskulder		4	3
Övriga kortfristiga skulder		0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	111	109
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 840</b>	<b>5 150</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>16 672</b>	<b>16 748</b>

# 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.

### Redovisning av intäkter

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

### 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 föreningsstämman sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

### Fastighetsavgift

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 519 SEK per lägenhet.

### Fastighetslån

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

## NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Bredband	62	62
Årsavgifter, bostäder	679	679
Övriga intäkter	18	38
<b>Summa</b>	<b>758</b>	<b>778</b>

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2022	2021
Besiktning och service	13	102
Fastighetsskötsel	30	39
Snöskottning	0	34
Städning	27	27
Övrigt	2	5
<b>Summa</b>	<b>72</b>	<b>208</b>

NOT 4, REPARATIONER	2022	2021
Hissar	0	11
Reparationer	8	272
Tvättstuga	5	0
<b>Summa</b>	<b>13</b>	<b>283</b>

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2022	2021
Fastighetsel	43	30
Sophämtning	21	19
Uppvärmning	145	147
Vatten	30	27
<b>Summa</b>	<b>240</b>	<b>223</b>

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2022	2021
Bredband	62	62
Fastighetsförsäkringar	13	13
Fastighetsskatt	38	36
Kabel-TV	7	7
<b>Summa</b>	<b>120</b>	<b>118</b>

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
Förbrukningsmaterial	4	0
Juridiska kostnader	5	0
Kameral förvaltning	25	41
Revisionsarvoden	-5	0
Övriga förvaltningskostnader	25	25
<b>Summa</b>	<b>54</b>	<b>66</b>

NOT 8, PERSONALKOSTNADER	2022	2021
Sociala avgifter	15	14
Styrelsearvoden	48	48
<b>Summa</b>	<b>63</b>	<b>61</b>

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	75	61
<b>Summa</b>	<b>75</b>	<b>61</b>

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	19 321	19 321
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>19 321</b>	<b>19 321</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-3 166	-3 000
Årets avskrivning	-166	-166
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-3 332</b>	<b>-3 166</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>15 989</b>	<b>16 155</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>7 241</i>	<i>7 241</i>

<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	12 000	10 000
Taxeringsvärde mark	25 000	21 200
<b>Summa</b>	<b>37 000</b>	<b>31 200</b>

NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	22	22
<b>Summa</b>	<b>22</b>	<b>22</b>

NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Bredband	10	10
El	2	0
Försäkringspremier	16	15
Förvaltning	16	12
Kabel-TV	0	2
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	4
<b>Summa</b>	<b>52</b>	<b>42</b>

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Skuld 2022-12-31	Skuld 2021-12-31
Stadshypotek	2025-01-30	1,29 %	827	836
Stadshypotek	2023-02-06	3,15 %	567	579
Stadshypotek	2023-02-10	3,15 %	750	753
Stadshypotek	2023-02-10	3,15 %	1 400	1 400
Stadshypotek	2024-03-01	1,26 %	466	471
Stadshypotek	2023-01-09	3,15 %	350	350
Stadshypotek	2023-01-20	3,15 %	100	100
Stadshypotek	2023-03-15	3,65 %	500	500
<b>Summa</b>			<b>4 960</b>	<b>4 990</b>

*Varav kortfristig del* 3 682

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.

Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.

NOT 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Beräknat revisionsarvode	0	5
El	4	6
Förutbetalda avgifter/hyror	63	62
Uppvärmning	22	22
Utgiftsräntor	13	7
Vatten	5	5
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4	3
<b>Summa</b>	<b>111</b>	<b>109</b>

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	8 000	8 000
<b>Summa</b>	<b>8 000</b>	<b>8 000</b>

## Underskrifter

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Amr Balah  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Estelle Akabalieva  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Fredrik Weigl  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Jesper Carmesten  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Sofi Johansson  
Ordförande

Min revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Nils Stefan Kulander  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

19.06.2023 08:51

SENT BY OWNER:

Carl-Oscar Horgby • 13.06.2023 14:09

DOCUMENT ID:

rkIMc3ASvh

ENVELOPE ID:

SJf5nABD3-rkIMc3ASvh

DOCUMENT NAME:

ÅR2022 Brf Lemuren 36.pdf

15 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Estelle Sofie Ivanova Akabalieva estelle.a@live.se	Signed Authenticated	13.06.2023 14:12 13.06.2023 14:12	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1993/12/10) IP: 98.128.229.180
2. AMR BALAH a.amrbalah@gmail.com	Signed Authenticated	13.06.2023 14:18 13.06.2023 14:14	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1986/12/01) IP: 94.191.137.209
3. SOFI JOHANSSON lms.johansson@gmail.com	Signed Authenticated	13.06.2023 16:08 13.06.2023 16:07	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1979/09/23) IP: 98.128.229.142
4. JESPER CARMESTEN jesper.carmesten@hotmail.com	Signed Authenticated	16.06.2023 00:18 16.06.2023 00:18	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1994/08/23) IP: 98.128.229.150
5. FREDRIK WEIGL fredrik.weigl@gmail.com	Signed Authenticated	16.06.2023 17:44 16.06.2023 17:43	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1997/02/27) IP: 213.80.102.111
6. Nils Stefan Kulander sk@sems.se	Signed Authenticated	19.06.2023 08:51 19.06.2023 08:50	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.



GDPR



eIDAS



PDF



# Revisionsberättelse

## Till årsmötet i bostadsrättsföreningen Lemuren 36

Jag har granskat räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i bostadsrättsföreningen Lemuren 36 A för år 2022.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om redovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att redovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. Min revision innefattar att granska underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i redovisningen. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller kassören har handlat i strid med föreningens stadgar eller årsmötesbeslut.

Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mitt uttalande nedan.

Redovisningen har upprättats i enlighet med god redovisningssed, varför jag tillstyrker

- att resultaträkning och balansräkning fastställs

Styrelseledamöterna har enligt min bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar, varför jag tillstyrker

- att styrelsens ledamöter och kassör beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Färjestaden den 09/5 2023

  
Stefan Kulander