

Bostadsrättsföreningen Lyan

Org.nr. 716456-9266

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

2021-01-01—2021-12-31

Spara årsredovisningen, den kan behövas vid kontakt med din bank eller vid ev försäljning

Förvaltningsberättelse

Verksamhetens art och inriktning

Föreningen är ett privatbostadsföretag med säte i Sifferbo vars huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningen äger och förvaltar fastigheten Sifferbo 8:43–8:48, 8:50, 8:56. På fastigheten har under året 1990 uppförts 8 hus med adress Bygattu 82 och Stålmyrgattu 1-6 och 10 och innehåller 12 lägenheter med bostadsrätter.

<u>Lägenhetstyp</u>	<u>Antal</u>	<u>Yta (m2)</u>
3 rum och kök	2	162
4 rum och kök	10	1088
Bostäder	12	1250

Byggnaderna är fullvärdeförsäkrade. Försäkringsbolag är Dalarnas och i försäkringen ingår gemensamt bostadsrättstillägg för alla lägenheter.

Ekonomisk förvaltning har ombesörjts av HSB MälarDalarna.

För att kunna planera underhållsåtgärder och avsättning till kommande underhåll har föreningen en 30-årig underhållsplan som är upprättad 2011 och reviderad i juni 2020.

Föreningen har utfört den stadgeenliga besiktningen i oktober 2021.

Avgifter och hyror

Avgifterna höjdes senast från den 1 januari 2014 med 2 %. Styrelsen har fastställt budgeten för år 2022 och beslutat om oförändrade avgifter. Årsavgifterna uppgår till 564 kr/m².

Avgift till vägförening samt sophämtning ingår i årsavgiften.

Till avgiften tillkommer kostnad för hushållsel, vatten, uppvärmning, kabel-TV och bredband.

Medlemsantal

Under året har 3 (2) lägenhetsöverlåtelser skett. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 18 (19). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan äga samma lägenhet. Vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls elektroniskt 2021-05-30 . På stämman deltog 5 medlemmar.

Styrelse

Styrelsen har sedan stämman haft följande sammansättning:

Valda till stämman

Peter Widstrand	ordförande	2023
Martin Eriksson	ledamot	2023
Joakim Berg	ledamot	2022
Lars Lindberg	ledamot	2022

Suppleanter har varit:

Oskar Wiberg	2022
--------------	------

Styrelsen har under året hållit 15 (12) sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit samtliga ledamöter, två i förening.

Revisorer

Revisor har varit Heléne Majjgren, BoRevision AB.

Valberedning

Valberedning har varit Lars Lindberg och Martin Eriksson med Lars Lindberg som sammankallande.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Historik

Byte samt uppgradering av pannorna
Nedgrävning av dagvattenavrinning vid de röda husen.
Målning av de röda husen.
Ventilationsrensning
Målning av dörrar och fönster
Rengöring av tak.
Byte av vattenkonsoller

Årets underhåll

Under året har inget underhåll utförts

Planerat underhåll

Målnings- och putsarbete fasader
OVK

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning, tkr	713	708	707	710	708
Resultat efter finansiella poster, tkr	157	5 736	298	94	236
Avgiftsnivå kr/kvm	564	564	564	564	564
Yttre fond kr/kvm	304	277	271	159	187
Lån kr/kvm	3 190	3 267	3 344	3 420	3 497
Soliditet %	67	66	36	32	31
Likviditet i %	961	743	610	498	451
Genomsnittlig skuldränta i %	1,79	1,83	1,83	1,83	2,39

Förändring i eget kapital

	Insatser	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 232 000	345 860	796 297	5 735 758
2019 års vinstdisp enligt stämmobeslut			5 735 758	-5 735 758
Avgår avsättning till yttre fond enl. underhållsplan		34 000	-34 000	
Omf. av utfört, planerat underhåll från yttre fond		0	0	
Årets resultat				156 909
Belopp vid årets slut	1 232 000	379 860	6 498 055	156 909

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat	6 498 055
Årets resultat	156 909

Summa till stämmans förfogande **6 654 964**

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning **6 654 964**

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat- och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

Brf Lyan

		2021-01-01	2020-01-01
		2021-12-31	2020-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	712 534	707 502
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	0	3 987
Summa rörelseintäkter		712 534	711 489
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-237 822	-232 467
Planerat underhåll	Not 5	0	-28 200
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-12 886	-13 138
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-232 713	5 373 418
Summa rörelsekostnader		-483 421	5 099 613
Rörelseresultat		229 113	5 811 102
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	200	225
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-72 404	-75 569
Summa finansiella poster		-72 204	-75 344
Årets resultat		156 909	5 735 758
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-34 000	-35 000
Disposition underhållsfond		0	28 200
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-34 000	-6 800
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		122 909	5 728 958

Brf Lyan**Balansräkning****2021-12-31****2020-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader

Not 10

8 897 583

9 130 296

Mark

Not 11

1 490 000

1 490 000

10 387 58310 620 296

Summa anläggningstillgångar

10 387 58310 620 296**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank

1 737 423

1 474 957

Övriga kortfristiga fordringar

Not 12

11 169

6 294

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

28 33026 0821 776 9221 507 333

Kortfristiga placeringar

Not 13

200 000

200 000

Summa omsättningstillgångar

1 976 9221 707 333**Summa tillgångar****12 364 505****12 327 629**

Brf Lyan

Balansräkning		2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 14		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		1 232 000	1 232 000
Underhållsfond		379 860	345 860
		<u>1 611 860</u>	<u>1 577 860</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		6 498 055	796 297
Årets resultat		156 909	5 735 758
		<u>6 654 964</u>	<u>6 532 055</u>
Summa eget kapital		<u>8 266 824</u>	<u>8 109 915</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	2 186 000	2 662 726
		<u>2 186 000</u>	<u>2 662 726</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	1 801 942	1 421 036
Leverantörsskulder		1 249	31 219
Aktuell skatteskuld		721	10 240
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	0	5 246
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	107 769	87 247
		<u>1 911 681</u>	<u>1 554 988</u>
Summa skulder		<u>4 097 681</u>	<u>4 217 714</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>12 364 505</u>	<u>12 327 629</u>

Brf Lyan

Kassaflödesanalys	2021-12-31	2020-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	156 909	5 735 758
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	232 713	232 713
Återföring av nedskrivning	0	-5 606 131
Kassaflöde från löpande verksamhet	389 622	362 340
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-7 123	1 079
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-24 213	-7 571
Kassaflöde från löpande verksamhet	358 286	355 848
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-95 820	-95 820
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-95 820	-95 820
Årets kassaflöde	262 466	260 028
Likvida medel vid årets början	1 674 957	1 414 929
Likvida medel vid årets slut	1 937 423	1 674 957

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens underkonto, bankkonton, kassa samt placeringar in i de likvida medlen.

Brf Lyan**Noter**

Not 1 Redovisningsprinciper m.m.**Allmänna upplysningar**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp) för den period de avser.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

Byggnader 1,8 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker av styrelsen och baseras på föreningens underhållsplan.

Skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning 2022 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag belastas vanligen inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % (2021) för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 181 970 kr. (181 970 kr)

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Brf Lyan

Noter		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Not 2	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	704 916	704 916
	Övriga intäkter	7 618	2 586
		<u>712 534</u>	<u>707 502</u>
		712 534	707 502
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Återbäring Dalarnas försäkringsbolag	0	3 987
		<u>0</u>	<u>3 987</u>
Not 4	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	4 494	0
	Reparationer	6 918	16 838
	Sophämtning	20 869	20 558
	Övriga avgifter	36 850	35 762
	Förvaltningskostnader	88 296	86 019
	Fastighetsavgift	79 229	69 782
	Övriga driftskostnader	1 165	3 508
		<u>237 822</u>	<u>232 467</u>
Not 5	Planerat underhåll		
	Underhåll installationer	0	28 200
		<u>0</u>	<u>28 200</u>
Not 6	Personalkostnader och arvoden		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	9 945	10 000
	Sociala kostnader	2 941	3 138
		<u>12 886</u>	<u>13 138</u>
	Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 7	Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	232 713	232 713
	Restvärdesavskrivning	0	-5 606 131
		<u>232 713</u>	<u>-5 373 418</u>
Not 8	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter	200	200
	Ränteintäkter skattekonto	0	25
		<u>200</u>	<u>225</u>
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	72 382	75 480
	Räntekostnader kortfristiga skulder	15	0
	Övriga finansiella kostnader	7	89
		<u>72 404</u>	<u>75 569</u>

Brf Lyan

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 10 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	12 609 660	12 609 660
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 609 660	12 609 660
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 479 364	-2 352 782
Korrigerig av tidigare avskrivningar	0	-893 869
Årets avskrivningar	-232 713	-232 713
Utgående avskrivningar	-3 712 077	-3 479 364
Ingående nedskrivningar	0	-6 500 000
Återföring av nedskrivning	0	6 500 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	0
Bokfört värde	8 897 583	9 130 296
Taxeringsvärde för Sifferbo 8:43 mfl i Gagnef kommun. Värdeår 1990.		
Byggnad - bostädersmåhus	11 087 000	8 735 000
Mark - bostäder småhus	2 355 000	2 184 000
Taxeringsvärde totalt	13 442 000	10 919 000
Not 11 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	1 490 000	1 490 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 490 000	1 490 000
Bokfört värde	1 490 000	1 490 000

Brf Lyan

Noter		2021-12-31	2020-12-31			
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar					
	Skattekonto	11 169	6 294			
		11 169	6 294			
Not 13	Kortfristiga placeringar					
	HSB Mälardalarna, specialinlåning.	200 000	200 000			
		200 000	200 000			
Not 14	Eget kapital					
		Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
	Belopp vid årets ingång	1 232 000	345 860	796 297	5 735 758	
	Omföring av årets resultat enligt årstämma			5 735 758	-5 735 758	
	Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		0	0		
	Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		34 000	-34 000		
	Årets resultat				156 909	
	Belopp vid årets slut	1 232 000	379 860	6 498 055	156 909	
Not 15	Långfristiga skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
	Stadshypotek AB	158396	1,44%	2025-12-01	1 325 216	14 404
	Stadshypotek AB	89551	1,80%	2023-12-01	885 020	9 832
	Stadshypotek AB	978288	1,95%	2022-04-30	1 777 706	71 584
					3 987 942	95 820
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				2 186 000	
	Styrelsen har för avsikt att omsätta lånen i den takt de förfaller. Med nuvarande amorteringstakt beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut om fem år uppgå till					3 508 842
	Ställda säkerheter					
	<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
	Fastighetsinteckningar				13 474 000	13 474 000
	Summa ställda säkerheter				13 474 000	13 474 000
Not 16	Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				95 870	95 820
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				1 706 072	1 325 216
					1 801 942	1 421 036
Not 17	Övriga kortfristiga skulder					
	Arbetsgivaravgifter				0	0
	Övriga kortfristiga skulder				0	5 246
					0	5 246
Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Förutbetalda hyror och avgifter				73 029	53 497
	Upplupna räntekostnader				8 598	7 308
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				26 142	26 442
					107 769	87 247

Brf Lyan

Noter	2021-12-31	2020-12-31
--------------	-------------------	-------------------

Gagnef, 2022-	-	
---------------	---	--

.....
Joakim Berg

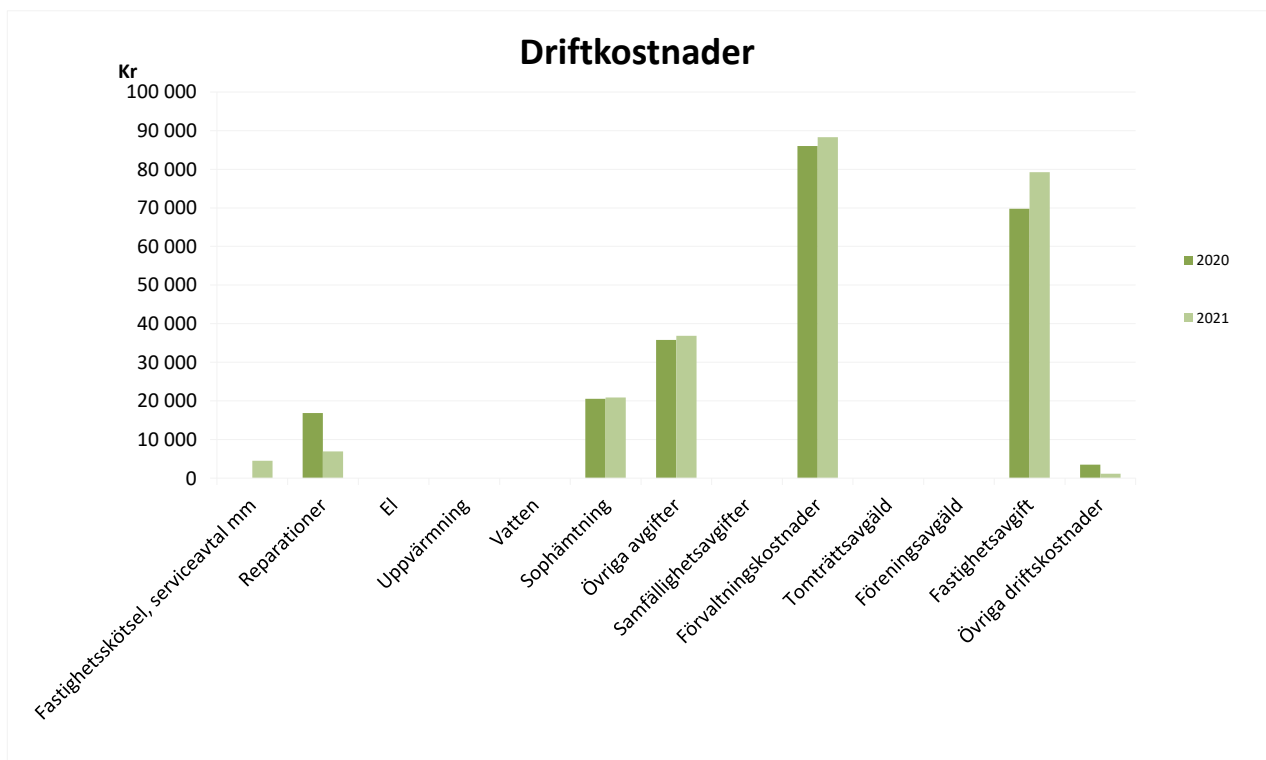
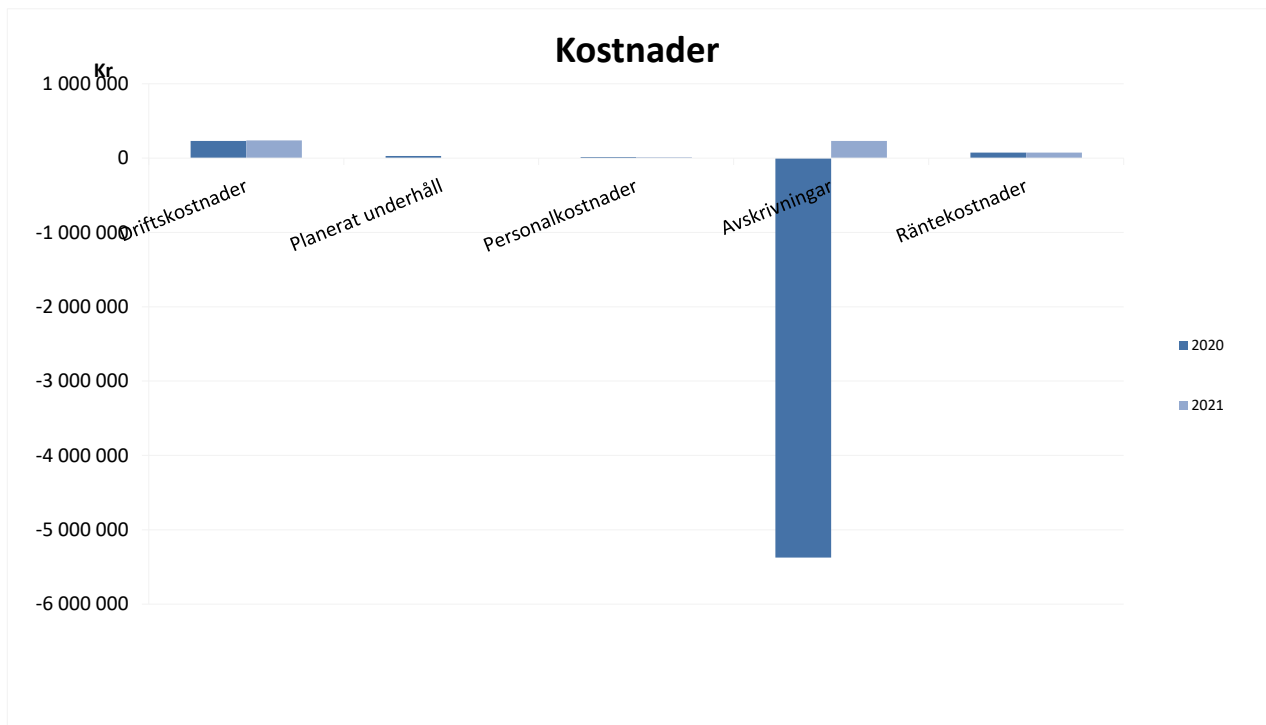
.....
Lars Lindberg

.....
Martin Eriksson

.....
Peter Widstrand

Min revisionsberättelse har lämnats 2022- -

.....
Heléne Maijgren
BoRevision AB

Brf Lyan



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

Brf Lyan



312

KR/KVM

SPARANDE



3190

KR/KVM

SKULDSÄTTNING



6%

RÄNTEKÄNSLIGHET



0

KR/KVM

ENERGIKOSTNAD



Nej

TOMTRÄTT



564

KR/KVM

ÅRSavgift

Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:

hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 312 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	5 = > 250 kr/kvm 4 = 201 – 250 kr/kvm 3 = 151 – 200 kr/kvm 2 = 100 – 150 kr/kvm 1 = < 100 kr/kvm
	Investeringsbehov kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 30 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)	För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 30 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investerings-behov.	Om det saknas en investeringsplan som innehåller alla normala investeringsbehov lämnas denna ruta tom. Styrelsen kan med fördel kommentera om den avser att ta fram en investeringsplan samt när den beräknar att nästa större investering kommer att genomföras.
	Skuldsättning 3190 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	5 = < 2 000 kr/kvm 4 = 2 000 – 4 999 kr/kvm 3 = 5 000 – 9 999 kr/kvm 2 = 10 000–15 000 kr/kvm 1 = > 15 000 kr/kvm
	Räntekänslighet 6%	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	5 = < 4 % 4 = 4 – 7 % 3 = 7 – 10 % 2 = 10 – 20 % 1 = > 20 %
	Energikostnad 0 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.
	Tomträtt Nej	Fastigheten innehas med tomträtt – ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken)	Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	Ja eller nej
	Årsavgift 564 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

ORDLISTA

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskningen på föreningens byggnader och inventarier. Avskrivningarna görs för att fördela kostnaderna på flera år.

BALANSRÄKNINGEN (BR) visar föreningens samtliga tillgångar, skulder och eget kapital per bokslutsdagen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN är den del av årsredovisningen som återger styrelsens redovisning av verksamheten. Övriga delar av årsredovisningen är resultaträkning, balansräkning och notförteckning.

INRE UNDERHÅLLSFOND är en fond, som disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga omföringen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

LIKVIDITET visar föreningens betalningsförmåga på kort sikt. Det gör man genom att jämföra förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder, exklusive låneomsättningar. Normalt bör talet vara över 100%.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som föreningen skall betala inom ett år.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som föreningen skall betala efter ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är likvida medel samt kortfristiga placeringar och fordringar som kommer att betalas inom kort.

RESULTATRÄKNINGEN (RR) visar föreningens samtliga intäkter och kostnader för räkenskapsåret. Bland kostnader finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året, t ex värdeminskning på inventarier och byggnader eller omföring till inre/ytte fond. Om intäkterna har varit större än kostnaderna blir det en vinst och omvänt förhållande ger en förlust. Ifall det finns kostnader för planerat underhåll som belastar RR, regleras det i resultatdispositionen genom uttag ur yttre fond.

SOLIDITET visar föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Det egna kapitalets andel av de totala tillgångarna. Ju större del av tillgångarna som är finansierade med eget kapital desto bättre soliditet. Soliditetstalet har i denna årsredovisning inte påverkats av fastighetens verkliga värde. Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

STÄLLDA PANTER avser pantbrev/inteckningar, som föreningen har lämnat som säkerhet för lån.

YTTRE FONDEN är en fond som föreningen gör omföring till varje år enligt underhållsplan. Denna fond skall resultatmässigt täcka framtida underhållsbehov.