

Årsredovisning för

Brf Lyran i Bredäng

769607-1351

Räkenskapsåret

2014-01-01–2014-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Tilläggsupplysningar	8
Noter	9
Underskrifter	12

Cem 
MC  

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Lyran i Bredäng, 769607-1351 får härmed avge årsredovisning för 2014. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

Allmänt om verksamheten

Föreningen bildades i april 2001 och styrelsens första konstituerande möte hölls 2001-04-25. Föreningen förvärvade fastigheten Odd Fellow 1 den 26 maj 2011.

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med 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.

Upplåtelse av bostadsrättslägenheter får endast ske till fysisk person.

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Föreningens fastigheter

Fastigheten ligger i Stockholms kommun och har beteckningen Odd Fellow 1.

Fastigheten innehas med tomträtt. Avgäld 188 875 kr/år. Ny avgäldsperiod 2015-10-01.

Föreningens byggnader utgörs av fem flerbostadshus i två bostadsplan ovan mark. Källare i 4 av 5 byggnader. En av byggnaderna är ett loftgångshus.

Vid årsskiftet 2014 upplåts 42 lägenheter med bostadsrätt, 14 lägenheter som hyresrätt. Till byggnaderna hör också 42 parkeringsplatser utan motorvärmare.

Fastigheten är fullvärdes- och skadedjursförsäkrad hos Brandkontoret.

Den totala boytan enligt taxeringsbesked (2013) uppgår till 4956 kvm.

Lägenhetsfördelning:

20 st 2 rum och kök
28 st 4 rum och kök
8 st 5 rum och kök

Fastighetens tekniska status

Nybyggnadsår för föreningens fastigheter är 1965. Det planerade underhållsbehovet av föreningens fastighet beräknas till ca 2 500 000 kr för den närmaste femårsperioden.

Renoveringar

Tidigare gjorda renoveringar:

Taket omlagt	2004
Värmesystem och radiatorer är delvis utbytta	2004
Stående stammar till lägenheter är bytta	2005/2006
El i lägenheter är omdragen i samband med stamrenoveringen	2005/2006
Gårds- och grönyteupprustning	2007
Stambyten i kryppgrunder (kulvertar) har påbörjats	

Fastighetsförvaltning

Föreningens tekniska förvaltning inklusive fastighetsskötsel har utförts av Växthuset Utveckling AB. Ekonomisk förvaltning har utförts av Visma Services AB.

Föreningsfrågor

Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2011-01-21.

Föreningens ekonomiska plan registrerades hos Bolagsverket 2011-03-25.

Andrahanduthyrning

Styrelsen kräver avtal för andrahandsuthyrning och har under året godkänt 1 andrahandsuthyrning.

Överlåtelse

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5 % av gällande basbelopp. Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen med 1 % av gällande basbelopp.

Samtliga dessa avgifter handläggs av Visma Services AB.

Upplåtelse

En lägenhet har upplåtits med bostadsrätt under året. Vid årets utgång var 42 st upplåtna.

Styrelse, revisorer, valberedning och övriga funktioner

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst fem och högst sju ledamöter med högst tre suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma (2014-05-21) och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Bertil Rydergren	Ledamot	Ordförande
Torbjörn Andersson	Ledamot	Kassör
Elisabet Jonsson	Ledamot	Sekreterare
Mikael Eklund	Ledamot	
Cem Kizilirmak	Ledamot	
Aref Bayat	Suppleant	
Viktor Bragd	Suppleant	
Åke Kriström	Suppleant	

- Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen såsom sådan, av två styrelseledamöter i förening.
Styrelsen har under året hållit 12 st. protokollförda sammanträden.

Revisorer och revisorsuppleanter

Christina Gotting, Gotting Revision AB.

Valberedning

Irene Lennfalk
Nasser Adem

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 1,25% från och med 2014-04-01.

Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift har erlagts med det lägsta av värdet 1 217 kr per lägenhet eller 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde. Taxeringsvärdena framgår av not 4.

Budget för nästa år

Styrelsen planerar en avgiftshöjning under 2015 på 1 %. Budgeten visar på ett resultat på -89 000 kronor efter höjning.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Visma Services AB.

Väsentliga händelser under verksamhetsåret

- En hyreslägenhet har efter renovering upplåtits till bostadsrätt.
- Ålgrytevägen 57 och 59 samt Odd Fellowvägen 10-14 har fått ny varmvattencirkulation.
- Odd Fellowvägen 10-14 har fått delvis ny kallvattenstam.
- Styrelsen har beslutat att redovisa enligt K2-regelverket.

Medlemsinformation

	2014-12-31	2013-12-31
Vid räkenskapsårets början	60	57
Tillkommande medlemmar	5	6
Avgående medlemmar	-5	-3
Summa	60	60

Att antalet medlemmar är fler än antalet bostadsrätter beror på att en del bostadsrätter har fler än en ägare och varje ägare är medlem i föreningen.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna.

Planerad verksamhet under kommande år

Underhåll planeras enligt plan, bl.a. ny kallvattenledning mellan Odd Fellowvägen 14 och Ålgrytevägen 53 och 57.

Flerårsöversikt

	2014-12-31	2013-12-31	2012-12-31	2011-12-31
Nettoomsättning, tkr	3 262	3 241	3 270	
Resultat efter finansiella poster, tkr	-204	-69	14	
Soliditet %	70	67	64	
Underhållsfond, tkr	237	325	200	
Lån per kvm bostadsyta	3 329,3	3 833,7	3 954,8	
Genomsnittlig skuldränta, %	3,5	4,1	4,1	
Taxeringsvärde, tkr	39 800	39 800	33 600	

Definitioner av nyckeltal framgår av tilläggsupplysningar

Förslag till resultatdisposition

	Belopp i kr
<i>Till föreningsstämmans förtogande står följande medel</i>	
balanserat resultat	-68 047
årets resultat	-203 805
Totalt	-271 852
Styrelsen föreslår att medlen behandlas så att	
av fond för yttre underhåll ianspråkats	-236 726
reserveras till fond för yttre underhåll	290 500
i ny räkning överförs	-325 626
Totalt	-271 852

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

Beij

Com

[Signature]

ME

[Signature]

[Signature]

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	1	3 261 503	3 241 451
Övriga rörelseintäkter		29 036	23 939
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		3 290 539	3 265 390
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	2	-2 310 749	-2 010 929
Övriga externa kostnader		-146 913	-124 409
Personalkostnader	3	-116 284	-117 419
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar 4,5		-306 651	-304 198
Summa rörelsekostnad		-2 880 597	-2 556 955
Rörelseresultat		409 942	708 435
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10 295	19 692
Räntekostnader och liknande resultatposter		-624 043	-797 049
Summa finansiella poster		-613 748	-777 357
Resultat efter finansiella poster		-203 806	-68 922
Resultat före skatt		-203 806	-68 922
Årets resultat		-203 806	-68 922

By

Com
ME.  

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	55 109 017	55 378 728
Inventarier, verktyg och installationer	5	86 920	99 337
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		55 195 937	55 478 065
Summa anläggningstillgångar		55 195 937	55 478 065
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		67 978	76 608
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		68 422	68 267
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		136 400	144 875
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 263 904	3 674 953
<i>Summa Kassa och bank</i>		3 263 904	3 674 953
Summa omsättningstillgångar		3 400 304	3 819 828
SUMMA TILLGÅNGAR		58 596 241	59 297 893

dy

Cem
me.
Car
by
JA

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	6		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		37 254 972	36 619 517
Upplåtelseavgift		3 858 784	2 774 239
Fond för yttre underhåll		236 726	325 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>		41 350 482	39 718 756
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-68 047	-87 399
Årets resultat		-203 806	-68 922
<i>Summa fritt eget kapital</i>		-271 853	-156 321
Summa eget kapital		41 078 629	39 562 435
Långfristiga skulder	7		
Övriga skulder till kreditinstitut		16 500 000	19 000 000
<i>Summa långfristiga skulder</i>		16 500 000	19 000 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		442 091	155 414
Skatteskulder		135 912	144 200
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		439 609	435 844
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		1 017 612	735 458
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		58 596 241	59 297 893

Ställda panter och säkerheter

Ställda säkerheter

	2014-12-31	2013-12-31
Fastighetsinteckning	27 000 000	27 000 000
Summa ställda säkerheter	27 000 000	27 000 000

Ansvarförbindelser

Inga

Inga

by

Com *SH*
ME *Com* *SH*

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat före finansiella poster	409 943	708 435
Erhållna räntor	10 295	19 692
Erlagda räntor	-624 043	-797 049
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	306 650	304 198
	<u>102 845</u>	<u>235 276</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	102 845	235 276
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kortfristiga fordringar	8 475	-79 148
Ökning(+)/Minskning (-) av kortfristiga skulder	282 154	-48 464
Kassaflöde från den löpande verksamheten	393 474	107 664
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-22 071	-101 375
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-22 071	-101 375
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda upplåtelseavgifter	1 084 545	1 448 233
Inbetalda insatser	635 455	1 661 767
Amortering av låneskulder	-2 500 000	-600 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-780 000	2 510 000
Årets kassaflöde	-408 597	2 516 289
Likvida medel vid årets början	3 674 953	1 158 664
Likvida medel vid årets slut	3 266 356	3 674 953

ly

Cem

ME

Ca

[Signature]

[Signature]

Tilläggsupplysningar

Belopp i kr om inget annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmaste föregående räkenskapsåret.

Definition av nyckeltal

Lån per kvm bostadsyta *Bokförd låneskuld i förhållande till bostadsarea enligt taxeringsbesked*
Genomsnittlig skuldränta *Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån*

Avskrivningar

Avskrivningar enligt plan baserat på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivningar sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd. Mark är ej föremål för avskrivning.

<i>Anläggningstillgångar</i>	År
Byggnader	200
Stamreovering	50
Byggnadsinventarier	10
Inventarier, verktyg och installationer	10

by

Cem
ME. Cam
EJ

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Hyror	1 293 010	1 332 792
Garage och p-platser	78 347	77 515
Förråd	30 212	20 832
Årsavgifter	1 859 156	1 809 742
Kravavgift	780	570
Öresutjämning	2	1
Summa	3 261 507	3 241 452

Not 2 Fastighetskostnader

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Fastighetsskötsel	15 950	15 000
Städ	94 375	93 000
Övriga fastighetskostnader	97 893	113 299
Reparationer	280 896	132 971
Reparation bostäder	121 717	-
Reparation tvättstuga	5 288	-
Reparation byggnad	341 858	126 407
Reparation utomhus	-	86 867
Serviceavtal	-	2 655
El	83 161	87 310
Fjärrvärme	738 523	816 876
Vatten	134 748	141 094
Sophämtning	82 236	83 590
Fastighetsförsäkring	40 724	39 047
Tomträttsavgäld	188 876	188 875
Bredband	1 824	1 647
Kabel-Tv	14 528	14 531
Fastighetsskatt	68 152	67 760
Summa	2 310 749	2 010 929

Not 3 Personalkostnader

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Arvoden och andra ersättningar:	88 800	89 456
Totala löner och ersättningar	88 800	89 456
Sociala avgifter enligt lag och avtal	27 484	27 963
Totala arvoden och ersättningar, pensionskostnader och sociala avgifter	116 284	117 419

By

Cem

ME

Ca

[Signature]

[Signature]

Not 4 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	56 115 220	56 013 845
- Nyanskaffningar	24 523	101 375
	<u>56 139 743</u>	<u>56 115 220</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
- Vid årets början	-736 492	-444 711
- Årets avskrivning enligt plan	-294 234	-291 781
	<u>-1 030 726</u>	<u>-736 492</u>
Utgående redovisat värde på byggnad och mark	55 109 017	55 378 728

Taxeringsvärde

	2014-12-31	2013-12-31
<i>Odd Fellow 1</i>		
Taxeringsvärde byggnad:	28 000 000	28 000 000
Taxeringsvärde mark:	11 800 000	11 800 000
	<u>39 800 000</u>	<u>39 800 000</u>
Taxeringsvärdet är uppdelat enligt följande		
Bostäder:	39 800 000	39 800 000

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2014-12-31	2013-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	124 171	124 171
Utgående anskaffningsvärde	<u>124 171</u>	<u>124 171</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
- Vid årets början	-24 834	-12 417
- Årets avskrivning enligt plan	-12 417	-12 417
Utgående avskrivningar enligt plan	<u>-37 251</u>	<u>-24 834</u>
Utgående redovisat värde	86 920	99 337

Elly

Cem
ME. Cem
BRG

Not 6 Eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
<i>Årets förändringar av eget kapital</i>						
Belopp vid årets ingång	36 619 517	2 774 239	325 000	-87 399	-68 922	39 562 435
Upplåtelse av bostadsrätt	635 455	1 084 545				1 720 000
<i>Resultatdisposition enl. föreningsstämman</i>						
Reservering till fond för yttre underhåll			125 000		-125 000	
lanspråktagande av fond för yttre underhåll			-213 274		213 274	
Balanseras i ny räkning				19 352	-19 352	
Årets resultat					-203 806	-203 805
Belopp vid årets utgång	37 254 972	3 858 784	236 726	-68 047	-203 806	41 078 630

Not 7 Långfristiga skulder

	Ränta% 2014-12-31	Lånets omsättnings- dag	Amorteringar år 2015 enl låneavtal	Lånebelopp 2014-12-31	Lånebelopp 2013-12-31
<i>Förfaller senare än 5 år efter balansdagen</i>					
Swedbank	4,52	2016-03-24	-	8 000 000	8 000 000
Swedbank	1,45	3 månader	-	5 500 000	8 000 000
Swedbank	3,31	2015-02-25	-	3 000 000	3 000 000
Totalt			-	16 500 000	19 000 000

Handwritten signature

Handwritten signatures: Ceem, ME, and others

Underskrifter

Skärholmen 2015-04-16




Bertil Rydergren
Ordförande



Elisabet Jonsson



Torbjörn Andersson

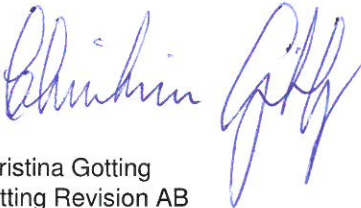


Cem Kizilirmak



Mikael Eklund

Min revisionsberättelse har lämnats 2015-05-12



Christina Gotting
Gotting Revision AB