



Årsredovisning för

Brf Lyran i Bredäng

769607-1351

Räkenskapsåret

2015-01-01 - 2015-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8-11
Underskrifter	11

ME MÅ
W
W

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Lyran i Bredäng, 769607-1351 får härmed avge årsredovisning för 2015. 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 195 800 kr/år. Ny avgäldsperiod från 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 2015 upplåts 42 lägenheter med bostadsrätt, 14 lägenheter med 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 utbytt	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 krypprunder (kulvertar) har påbörjats	2012

Fastighetsförvaltning

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

by

MS. [Signature]
MR [Signature]

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

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

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 (2015-05-27) och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Bertil Rydergren	Ledamot	Ordförande
Mikael Eklund	Ledamot	Kassör
Elisabet Jonsson	Ledamot	Sekreterare
Torbjörn Andersson	Ledamot	
Mattias Sahlberg	Ledamot	
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 revisorssuppleanter

Christina Gotting Gotting Revision AB

Valberedning

Ylva Köhncke
Marek Lewicki
Mats Ljus

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 1% från och med 2015-04-01.

Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift har erlagts med det lägsta av värdet 1 243 kr per lägenhet eller 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde. Taxeringsvärdena framgår av not 5.

Budget för nästa år

Styrelsen planerar inte någon avgiftshöjning under 2016. Budgeten visar på ett resultat på 86 800 kronor, varav hela beloppet föreslås sättas av till underhållsfonden.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Visma Services AB.

Väsentliga händelser under och efter verksamhetsåret

- Tre cykelpollare har satts upp vid Älgrytevägen 59.
- Ett trapphus har målats om.
- Fastighetens samtliga större träd har besiktigats. Slyrensning och beskärning har utförts enligt förslag i dokumentationen. Två ekar, en med toppröta, togs ner för att gynna de större ekar de växte intill.
- Miljöförvaltningen har utfört inspektion av föreningens miljöarbete och egenkontroll.
- Radonmätning har påbörjats i våra hus.

I samband med omsättningsdagen, 2016-03-24, för vårt 5-års lån på 8 milj kr har vi amorterat 1,8 milj kr. Resterande belopp, 6,2 milj kr, löper på 3 månader till betydligt lägre ränta och våra sammanlagda lån uppgår till 14,7 milj kr.

Medlemsinformation

	2015-12-31	2014-12-31
Vid räkenskapsårets början	60	60
Tillkommande medlemmar	2	5
Avgående medlemmar	-2	-5
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.

Flerårsöversikt

	2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31	2012-12-31
Nettoomsättning, tkr	3 329	3 262	3 241	3 270
Resultat efter finansiella poster, tkr	484	-204	-69	14
Soliditet, %	71	70	67	64
Kassalikviditet, %	659	334	519	156
Underhållsfond, tkr	291	237	325	200
Lån per kvm bostadsyta, kr	3 329	3 329	3 834	3 955
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	525	512	514	495
Genomsnittlig skuldränta, %	2,78	3,51	4,13	4,08
Taxeringsvärde, tkr	39 800	39 800	39 800	33 600

Definitioner av nyckeltal framgår av tilläggsupplysningar

Rg

ONE
M&J

Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<hr/>	
<i>Till föreningsstämmans förfogande står följande medel</i>	
balanserat resultat	-325 626
årets resultat	484 184
Totalt	<hr/> 158 558
Styrelsen föreslår att medlen behandlas så att	
av fond för yttre underhåll ianspråkats	-125 000
reserveras till fond för yttre underhåll	400 000
i ny räkning överförs	<hr/> -116 442
Totalt	158 558

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



ONE.

12

MAR

07



Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	3 328 522	3 261 503
Övriga rörelseintäkter		17 135	29 036
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		3 345 657	3 290 539
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-1 861 197	-2 310 749
Övriga externa kostnader		-115 199	-146 913
Personalkostnader	4	-116 962	-116 284
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5,6	-308 761	-306 651
Summa rörelsekostnad		-2 402 119	-2 880 597
Rörelseresultat		943 538	409 942
Finansiella poster			
Ränteintäkter		17	10 295
Räntekostnader		-459 371	-624 043
Summa finansiella poster		-459 354	-613 748
Resultat efter finansiella poster		484 184	-203 806
Resultat före skatt		484 184	-203 806
Årets resultat		484 184	-203 806

By

MSE, MSL

[Signature]

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	54 814 783	55 109 017
Inventarier, verktyg och installationer	6	100 519	86 920
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>54 915 302</u>	<u>55 195 937</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>54 915 302</u>	<u>55 195 937</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		68 329	67 978
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		73 720	68 422
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>142 049</u>	<u>136 400</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 568 997	3 263 904
<i>Summa Kassa och bank</i>		<u>3 568 997</u>	<u>3 263 904</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>3 711 046</u>	<u>3 400 304</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>58 626 348</u>	<u>58 596 241</u>

eg

me. MZ
[Signature]

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	7		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		37 254 972	37 254 972
Upplåtelseavgift		3 858 784	3 858 784
Fond för yttre underhåll		290 500	236 726
<i>Summa bundet eget kapital</i>		41 404 256	41 350 482
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-325 626	-68 047
Årets resultat		484 184	-203 806
<i>Summa fritt eget kapital</i>		158 558	-271 853
Summa eget kapital		41 562 814	41 078 629
Långfristiga skulder	8		
Övriga skulder till kreditinstitut		16 500 000	16 500 000
<i>Summa långfristiga skulder</i>		16 500 000	16 500 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		25 581	442 091
Skatteskulder		137 760	135 912
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		400 193	439 609
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		563 534	1 017 612
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		58 626 348	58 596 241

Ställda panter och säkerheter

Ställda säkerheter

	2015-12-31	2014-12-31
Fastighetsinteckning	27 000 000	27 000 000
Summa ställda säkerheter	27 000 000	27 000 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

Noter

Not 1 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.

Definition av nyckeltal

Soliditet	<i>Justerat eget kapital i förhållande till totala tillgångar</i>
Kassalikviditet	<i>Omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder</i>
Lån per kvm bostadsyta	<i>Bokförd låneskuld i förhållande till bostadsyta enligt taxeringsbesked</i>
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta	<i>Årsavgifter i förhållande till bostadsyta för föreningens bostadsrätter</i>
Genomsnittlig skuldränta	<i>Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån</i>

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan. Mark är ej föremål för avskrivning.

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

Not 2 Nettoomsättning

	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>
Hyror	1 303 101	1 293 010
Garage och p-platser	80 660	78 347
Förråd	36 330	30 212
Årsavgifter	1 908 192	1 859 156
Kravavgift	240	780
Öresutjämning	-1	-2
Summa	3 328 522	3 261 503

Not 3 Fastighetskostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Fastighetsskötsel	16 845	15 950
Städ	103 750	94 375
Övriga fastighetskostnader	167 891	97 893
Reparationer	127 232	280 896
Reparation bostäder	-	121 717
Reparation tvättstuga	-	5 288
Reparation byggnad	47 500	341 858
Serviceavtal	2 760	-
El	92 072	83 161
Fjärrvärme	772 118	738 523
Vatten	138 803	134 748
Sophämtning	75 371	82 236
Fastighetsförsäkring	40 153	40 724
Tomträttsavgäld	190 607	188 876
Bredband	1 976	1 824
Kabel-Tv	14 512	14 528
Fastighetsskatt	69 607	68 152
Summa	1 861 197	2 310 749

Not 4 Personalkostnader

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Arvoden och andra ersättningar:	88 999	88 800
Totala löner och ersättningar	88 999	88 800
Sociala avgifter enligt lag och avtal	27 963	27 484
Totala arvoden och ersättningar, pensionskostnader och sociala avgifter	116 962	116 284

Not 5 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	56 139 743	56 115 220
- Nyanskaffningar		24 523
	56 139 743	56 139 743
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
- Vid årets början	-1 030 726	-736 492
- Årets avskrivning enligt plan	-294 234	-294 234
	-1 324 960	-1 030 726
Utgående redovisat värde på byggnad och mark	54 814 783	55 109 017

Bay

BE. MH
WJ

Taxeringsvärde	2015-12-31	2014-12-31
<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 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2015-12-31	2014-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	124 171	124 171
- Nyanskaffningar	28 125	
Utgående anskaffningsvärde	<u>152 296</u>	<u>124 171</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
- Vid årets början	-37 251	-24 834
- Årets avskrivning enligt plan	-14 526	-12 417
Utgående avskrivningar enligt plan	<u>-51 777</u>	<u>-37 251</u>
Utgående redovisat värde	100 519	86 920

Not 7 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	37 254 972	3 858 784	236 726	-68 047	-203 806	41 078 630
Upplåtelse av bostadsrätt						
<i>Resultatdisposition enl. föreningsstämman</i>						
Reservering till fond för yttre underhåll			290 500		-290 500	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-236 726		236 726	
Balanseras i ny räkning				-257 579	257 580	
Årets resultat					484 184	484 184
Belopp vid årets utgång	37 254 972	3 858 784	290 500	-325 626	484 184	41 562 814

ly

MM
ME
[Signature]

Not 8 Långfristiga skulder

	Ränta% 2015-12-31	Lånets omsättnings- dag	Amorteringar år 2016 enl låneavtal	Lånebelopp 2015-12-31	Lånebelopp 2014-12-31
<i>Förfaller senare än 5 år efter balansdagen</i>					
Swedbank	4,52	2016-03-24	-	8 000 000	8 000 000
Swedbank	0,77	3 månader	-	5 500 000	5 500 000
Swedbank	0,58	3 månader	-	3 000 000	3 000 000
Totalt			-	16 500 000	16 500 000

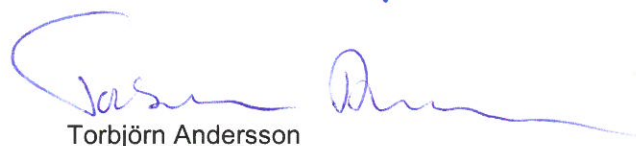
Underskrifter

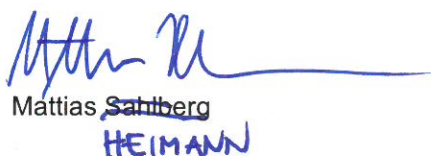
Skärholmen 2016-05-03


Bertil Rydergren

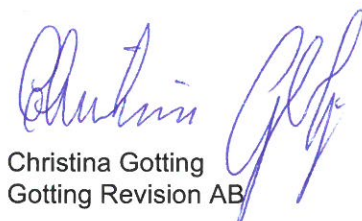

Elisabet Jonsson


Mikael Eklund


Torbjörn Andersson


Mattias ~~Sahlberg~~
HEIMANN

Min revisionsberättelse har lämnats 2016 -05-04


Christina Gotting
Gotting Revision AB

Likviditetsanalys

<i>Belopp i kr</i>	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat före finansiella poster	943 538	409 943
Erhållna räntor	17	10 295
Erlagda räntor	-459 371	-624 043
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	308 761	306 650
	<u>792 945</u>	<u>102 845</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	792 945	102 845
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kortfristiga fordringar	-5 649	8 475
Ökning(+)/Minskning (-) av kortfristiga skulder	-454 078	282 154
Kassaflöde från den löpande verksamheten	333 218	393 474
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-28 125	-24 523
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-28 125	-24 523
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda upplåtelseavgifter	-	1 084 545
Inbetalda insatser	-	635 455
Amortering av låneskulder	-	-2 500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	-780 000
Årets kassaflöde	305 093	-411 049
Likvida medel vid årets början	3 263 904	3 674 953
Likvida medel vid årets slut	3 568 997	3 263 904