



Årsredovisning för  
**Brf Lyran i Bredäng**  
769607-1351  
Räkenskapsåret  
**2017-01-01 - 2017-12-31**

**Innehållsförteckning:**

**Sida**

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-11
Underskrifter	12

*Handwritten signatures and initials:*  
JL KB  
New/RE. [Signature]

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Lyran i Bredäng, 769607-1351 får härmed avge årsredovisning för 2017. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

### Verksamheten

#### *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 innehåller med tomträtt. Avgäld 209 700 kr/år. Ny avgäldsperiod från 2017-10-01 till 2025-09-30.

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

Vid årets utgång 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 (2016) 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 2 830 000 kr för den närmaste femårsperioden.

#### Renoveringar

Tidigare gjorda renoveringar:

Taket omlagt	2004
Värmesystem och samtliga radiatorer är utbytta i alla lägenheter	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	2012
Värmeväxlare i undercentral för fjärrvärme utbytt	2016
Byte av all yttre belysning på fastighetens fem hus påbörjad (dec)	2016

*[Handwritten mark]*

*[Handwritten signatures and initials]*

Tilläggsisolering av samtliga takbjälklag

2017

### Fastighetsförvaltning

Föreningens tekniska förvaltning inklusive fastighetsskötsel har utförts av Växthuset Utveckling AB. Ekonomisk förvaltning har utförts av Azets Insight 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 4 andrahandsuthyrningar.

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 Azets Insight 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 (2017-05-17) och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Bertil Rydergren	Ledamot	Ordförande
Mikael Eklund	Ledamot	Kassör
Helena Göransdotter	Ledamot	Sekreterare
Nasser Adem	Ledamot	
Klara Ekstam	Ledamot	
Åke Kriström	Ledamot	
Irene Lennfalk	Suppleant	
Mats Ljus	Suppleant	

- Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen såsom sådan, av två styrelseledamöter i förening.
- Styrelsen har under året hållit 10 st. protokollförda sammanträden, Nr: 72 - 81

Revisorer och revisorssuppleanter

Christina Gotting      Gotting Revision AB

Valberedning

Mohammed Abdelkhalik

Ingela Tång

#### Föreningens ekonomi

##### Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under 2017.

##### Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift har erlagts med det lägsta av värdet 1 315 kr per lägenhet eller 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde. Taxeringsvärdena framgår av not 5.

##### Budget för nästa år

Styrelsen har beslutat att höja årsavgifterna med 3 % från och med 2018-04-01 samt att höja hyran för våra hyresrätter med 1 % från och med 2018-06-01, enligt överenskommelse med Hyresgästföreningen. Budgeten visar på ett resultat 368 300 kronor, varav 567 000 kr preliminärt föreslås sättas av till underhållsfonden enligt underhållsplan, aug 2017. Underhållsplanen kommer att revideras under 2018.

##### Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Azets Insight AB.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Tilläggsisolering av takbjälklagen, från 20 cm glasullsmatta till totalt 50 cm, med cellulosebaserad lösull har utförts.

Bygglovsansökan är godkända för byte av ytterdörr på Ålgrytevägen 53, loftgång, och för inglasning av balkonger i hela fastigheten. Gäller i 5 år.

Kontroll och reparationer har utförts på rengnvvattensystem och träinslag i våra fasader.

#### Medlemsinformation

	2017-12-31	2016-12-31
Vid räkenskapsårets början	62	59
Tillkommande medlemmar	5	6
Avgående medlemmar	-3	-3
<b>Summa</b>	<b>64</b>	<b>62</b>

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

	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Nettoomsättning, tkr	3 360	3 351	3 329	3 262
Resultat efter finansiella poster, tkr	144	321	484	-204
Soliditet, %	73	73	71	70
Kassalikviditet, %	423	359	659	334
Underhållsfond, tkr	866	566	291	237
Lån per kvm bostadsyta, kr	2 966	2 966	3 329	3 329
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	527	527	525	512
Genomsnittlig skuldränta, %	0,57	1,06	2,78	3,51
Taxeringsvärde, tkr	45 800	45 800	39 800	39 800

Definitioner av nyckeltal framgår av redovisningsprinciper

Handwritten signatures and initials: NE, ME, JER, KB, and a large signature.

### Förändringar i 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	565 500	-116 442	321 026	41 883 839
<i>Resultatdisposition enl. föreningsstämman</i>						
Reservering till fond för yttre underhåll			300 000		-300 000	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll						
Balanseras i ny räkning				21 025	-21 026	
Årets resultat					143 646	143 646
Belopp vid årets utgång	<b>37 254 972</b>	<b>3 858 784</b>	<b>865 500</b>	<b>-95 417</b>	<b>143 646</b>	<b>42 027 485</b>

### Resultatdisposition

	Belopp i kr
<i>Till föreningsstämmans förfogande står följande medel</i>	
balanserat resultat	-95 417
årets resultat	143 646
Totalt	48 229
Styrelsen föreslår att medlen behandlas så att av fond för yttre underhåll ianspråk tas reserveras till fond för yttre underhåll i ny räkning överförs	
	-528 000
	567 000
	9 229
Totalt	48 229

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

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signatures and initials: JTE, KB, ME, and a large signature]*

## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	3 359 692	3 350 700
Övriga rörelseintäkter		16 557	17 442
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>		<b>3 376 249</b>	<b>3 368 142</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	3	-2 519 620	-2 336 926
Övriga externa kostnader		-201 393	-118 389
Personalkostnader	4	-117 752	-116 438
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5,6	-309 275	-309 275
<b>Summa rörelsekostnad</b>		<b>-3 148 040</b>	<b>-2 881 028</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>228 209</b>	<b>487 114</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		-312	31
Räntekostnader		-84 251	-166 119
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-84 563</b>	<b>-166 088</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>143 646</b>	<b>321 026</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>143 646</b>	<b>321 026</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>143 646</b>	<b>321 026</b>



  
MS ME. JLN  
KE

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5	54 175 627	54 459 724
Inventarier, verktyg och installationer	6	121 125	146 303
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>54 296 752</u>	<u>54 606 027</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>54 296 752</u>	<u>54 606 027</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		76	76
Övriga fordringar		70 017	69 778
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		85 189	84 795
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>155 282</u>	<u>154 649</u>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		3 028 879	2 587 692
<i>Summa Kassa och bank</i>		<u>3 028 879</u>	<u>2 587 692</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>3 184 161</u>	<u>2 742 341</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>57 480 913</u>	<u>57 348 368</u>

uv

uv ll KE  
nu ME

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		41 113 756	41 113 756
Fond för yttre underhåll		865 500	565 500
<i>Summa bundet eget kapital</i>		41 979 256	41 679 256
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-95 417	-116 442
Årets resultat		143 646	321 026
<i>Summa fritt eget kapital</i>		48 229	204 584
<b>Summa eget kapital</b>		42 027 485	41 883 840
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	14 700 000	14 700 000
<i>Summa långfristiga skulder</i>		14 700 000	14 700 000
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		215 482	212 254
Skatteskulder		144 648	140 616
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		393 298	411 658
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		753 428	764 528
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		57 480 913	57 348 368

*Handwritten signature*

*Handwritten signatures and initials: JLB, KE, and others.*



## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat före finansiella poster	228 209	487 114
Erhållna räntor	-312	31
Erlagda räntor	-84 251	-166 119
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	309 275	309 274
	<u>452 921</u>	<u>630 300</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>452 921</b>	<b>630 300</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kortfristiga fordringar	-633	-12 600
Ökning(+)/Minskning (-) av kortfristiga skulder	-11 101	200 995
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>441 187</b>	<b>818 695</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	-	-
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av låneskulder	-	-1 800 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	-	-1 800 000
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>441 187</b>	<b>-981 305</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>2 587 692</b>	<b>3 568 997</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>3 028 879</b>	<b>2 587 692</b>

By

USt  
ME  
Hh  
KES  
D

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges.

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

#### 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>	År
Byggnader	200
Stamreovering	50
Byggnadsinventarier	10
Inventarier, verktyg och installationer	10

### Not 2 Nettoomsättning

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Hyror	1 324 612	1 315 831
Garage och p-platser	84 360	83 805
Förråd	36 960	36 960
Årsavgifter	1 913 520	1 913 504
Kravavgift	240	600
<b>Summa</b>	<b>3 359 692</b>	<b>3 350 700</b>

*Handwritten signatures and initials:*  
JLB  
KEB  
[Signature]

### Not 3 Fastighetskostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Fastighetsskötsel	16 092	15 564
Städ	134 500	127 500
Övriga fastighetskostnader	176 725	268 546
Reparationer	200 379	133 469
Reparation byggnad	468 575	275 266
Reparation övriga	-	36 250
Serviceavtal	10 020	2 933
El	76 800	83 106
Fjärrvärme	862 043	830 896
Vatten	154 111	152 289
Sophämtning	78 952	83 689
Fastighetsförsäkring	46 142	42 541
Tomträttsavgäld	204 450	197 525
Bredband	2 360	1 824
Kabel-Tv	14 831	14 520
Fastighetsskatt	73 640	71 008
<b>Summa</b>	<b>2 519 620</b>	<b>2 336 926</b>

### Not 4 Personalkostnader

#### Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Arvoden och andra ersättningar:	89 600	88 601
Totala löner och ersättningar	89 600	88 601
Sociala avgifter enligt lag och avtal	28 152	27 837
<b>Totala arvoden och ersättningar, pensionskostnader och sociala avgifter</b>	<b>117 752</b>	<b>116 438</b>

### Not 5 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	56 038 368	56 139 743
- Omklassificeringar		-101 375
	56 038 368	56 038 368
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
- Vid årets början	-1 578 644	-1 324 960
- Omklassificeringar		30 412
- Årets avskrivning enligt plan	-284 097	-284 096
	-1 862 741	-1 578 644
<b>Utgående redovisat värde på byggnad och mark</b>	<b>54 175 627</b>	<b>54 459 724</b>

*Handwritten mark*

*Handwritten signatures and initials: JSC, Hh, and others.*

<b>Taxeringsvärde</b>	2017-12-31	2016-12-31
<i>Odd Fellow 1</i>		
Taxeringsvärde byggnad:	31 000 000	31 000 000
Taxeringsvärde mark:	14 800 000	14 800 000
	<u>45 800 000</u>	<u>45 800 000</u>
<b>Taxeringsvärdet är uppdelat enligt följande</b>		
Bostäder:	45 800 000	45 800 000

### Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2017-12-31	2016-12-31
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden:</b>		
- Vid årets början	253 671	152 296
- Omklassificeringar		101 375
Utgående anskaffningsvärde	<u>253 671</u>	<u>253 671</u>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
- Vid årets början	-107 368	-51 778
- Omklassificeringar		-30 412
- Årets avskrivning enligt plan	-25 178	-25 178
Utgående avskrivningar enligt plan	<u>-132 546</u>	<u>-107 368</u>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>121 125</b>	<b>146 303</b>

### Not 7 Långfristiga skulder

	Ränta% 2017-12-31	Lånets omsättnings- dag	Amorteringar år 2018 enl låneavtal	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
<i>Förfaller senare än 5 år efter balansdagen</i>					
Swedbank	0,44	3 månader	-	6 200 000	6 200 000
Swedbank	0,62	3 månader	-	5 500 000	5 500 000
Swedbank	0,37	3 månader	-	3 000 000	3 000 000
<b>Totalt</b>			-	<b>14 700 000</b>	<b>14 700 000</b>

### Not 8 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

#### Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckning	27 000 000	27 000 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>27 000 000</b>	<b>27 000 000</b>

#### Eventalförpliktelser

Inga Inga

## Underskrifter

Skärholmen 2018-04-27

  
Bertil Rydergren



Nasser Adem

  
Mikael Eklund



Klara Ekstam

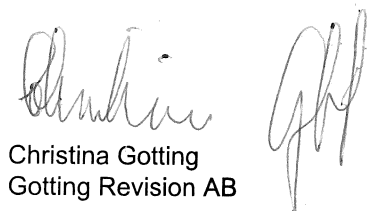


Helena Göransdotter



Åke Kriström

Min revisionsberättelse har lämnats 2018 - 05-07

  
Christina Gotting  
Gotting Revision AB

