



Årsredovisning för

Brf Lyran i Bredäng

769607-1351

Räkenskapsåret

2016-01-01 - 2016-12-31

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

Handwritten signatures and initials in blue ink, including 'ME' and 'BOE'.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Lyran i Bredäng, 769607-1351 får härmed avge årsredovisning för 2016. 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 innehas med tomträtt. Avgäld 202 700 kr/år. Ny avgäldsperiod från 2016-10-01.

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 (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 2 500 000 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	2012
Värmeväxlare i undercentral för fjärrvärme utbytt	2016
Byte av all yttre belysning på fastighetens fem hus påbörjad (dec)	2016

Cal

*me. JH
KSR*

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 3 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 (2016-05-25) och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Bertil Rydergren	Ledamot	Ordförande
Mikael Eklund	Ledamot	Kassör
Elisabet Jonsson	Ledamot	Sekreterare
Torbjörn Andersson	Ledamot	
Helena Göransdotter	Ledamot	
Karl-Johan Rahm	Ledamot	
Mattias Heimann	Suppleant	
Åke Kriström	Suppleant	

Torbjörn Andersson lämnade på egen begäran styrelsen 2016-11-21 och Åke Kriström trädde i hans ställe.

Elisabet Jonsson lämnade på egen begäran styrelsen 2016-12-15 och Helena Göransdotter tog över som sekreterare.

- Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen såsom sådan, av två styrelseledamöter i förening.
- Styrelsen har under året hållit 9 st. protokollförda sammanträden.

Revisorer och revisorssuppleanter

Christina Gotting Gotting Revision AB

Valberedning

Ylva Köhncke

Mats Ljus

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under 2016.

Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift har erlagts med det lägsta av värdet 1 268 kr per lägenhet eller 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde. Taxeringsvärdena framgår av not 5.

Budget för nästa år

Styrelsen planerar inte någon avgiftshöjning under 2017. Budgeten visar på ett resultat 375 200 kronor varav 300 000 preliminärt föreslås sättas av till underhållsfonden. En ny underhållsplan kommer att upprättas under 2017 och avsättningen kommer då att baseras på denna.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Azets Insight AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Värmeväxlare i undercentral för fjärrvärme utbytt.

Medlemsinformation

	2016-12-31	2015-12-31
Vid räkenskapsårets början	60	60
Tillkommande medlemmar	6	2
Avgående medlemmar	-3	-2
Summa	63	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

	2016-12-31	2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Nettoomsättning, tkr	3 351	3 329	3 262	3 241
Resultat efter finansiella poster, tkr	321	484	-204	-69
Soliditet, %	73	71	70	67
Kassalikviditet, %	359	659	334	519
Underhållsfond, tkr	566	291	237	325
Lån per kvm bostadsyta, kr	2 966	3 329	3 329	3 834
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	527	525	512	514
Genomsnittlig skuldränta, %	1,06	2,78	3,51	4,13
Taxeringsvärde, tkr	45 800	39 800	39 800	39 800

Definitioner av nyckeltal framgår av redovisningsprinciper

Handwritten signatures and initials in blue ink.

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	290 500	-325 626	484 184	41 562 814
Upplåtelse av bostadsrätt						
<i>Resultatdisposition enl. föreningsstämman</i>						
Reservering till fond för yttre underhåll			400 000		-400 000	
lanspråktagande av fond för yttre underhåll			-125 000		125 000	
Balanseras i ny räkning				209 184	-209 184	
Årets resultat					321 026	321 025
Belopp vid årets utgång	37 254 972	3 858 784	565 500	-116 442	321 026	41 883 839

Resultatdisposition

	Belopp i kr
<i>Till föreningsstämmans förfogande står följande medel</i>	
balanserat resultat	-116 442
årets resultat	321 025
Totalt	204 583
Styrelsen föreslår att medlen behandlas så att reserveras till fond för yttre underhåll i ny räkning överförs	
	300 000
	-95 417
Totalt	204 583

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	3 350 700	3 328 522
Övriga rörelseintäkter		17 442	17 135
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		3 368 142	3 345 657
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-2 336 926	-1 861 197
Övriga externa kostnader		-118 389	-115 199
Personalkostnader	4	-116 438	-116 962
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5,6	-309 275	-308 761
Summa rörelsekostnad		-2 881 028	-2 402 119
Rörelseresultat		487 114	943 538
Finansiella poster			
Ränteintäkter		31	17
Räntekostnader		-166 119	-459 371
Summa finansiella poster		-166 088	-459 354
Resultat efter finansiella poster		321 026	484 184
Resultat före skatt		321 026	484 184
Årets resultat		321 026	484 184





Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	54 459 724	54 814 783
Inventarier, verktyg och installationer	6	146 303	100 519
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>54 606 027</u>	<u>54 915 302</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>54 606 027</u>	<u>54 915 302</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		76	-
Övriga fordringar		69 778	68 329
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		84 795	73 720
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>154 649</u>	<u>142 049</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 587 692	3 568 997
<i>Summa Kassa och bank</i>		<u>2 587 692</u>	<u>3 568 997</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>2 742 341</u>	<u>3 711 046</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>57 348 368</u>	<u>58 626 348</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		41 113 756	41 113 756
Fond för yttre underhåll		565 500	290 500
Summa bundet eget kapital		41 679 256	41 404 256
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-116 442	-325 626
Årets resultat		321 026	484 184
Summa fritt eget kapital		204 584	158 558
Summa eget kapital		41 883 840	41 562 814
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	14 700 000	16 500 000
Summa långfristiga skulder		14 700 000	16 500 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		212 254	25 581
Skatteskulder		140 616	137 760
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		411 658	400 193
Summa kortfristiga skulder		764 528	563 534
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		57 348 368	58 626 348

Joh
KSE
[Signature]

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat före finansiella poster	487 114	943 538
Erhållna räntor	31	17
Erlagda räntor	-166 119	-459 371
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	309 274	308 761
	<u>630 300</u>	<u>792 945</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	630 300	792 945
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kortfristiga fordringar	-12 600	-5 649
Ökning(+)/Minskning (-) av kortfristiga skulder	200 995	-454 078
Kassaflöde från den löpande verksamheten	818 695	333 218
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-28 125
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-28 125
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-1 800 000	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 800 000	-
Årets kassaflöde	-981 305	305 093
Likvida medel vid årets början	<u>3 568 997</u>	<u>3 263 904</u>
Likvida medel vid årets slut	2 587 692	3 568 997

leg

MP, dk
1002

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.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Hyror	1 315 831	1 303 101
Garage och p-platser	83 805	80 660
Förråd	36 960	36 330
Årsavgifter	1 913 504	1 908 192
Kravavgift	600	240
Öresutjämning	-	-1
Summa	3 350 700	3 328 522

Summa

Handwritten signature

Handwritten notes and signatures:
JH M.
102
[Signature]

Not 3 Fastighetskostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Fastighetsskötsel	15 564	16 845
Städ	127 500	103 750
Övriga fastighetskostnader	268 546	167 891
Reparationer	133 469	127 232
Reparation byggnad	275 266	47 500
Reparation övriga	36 250	-
Serviceavtal	2 933	2 760
El	83 106	92 072
Fjärrvärme	830 896	772 118
Vatten	152 289	138 803
Sophämtning	83 689	75 371
Fastighetsförsäkring	42 541	40 153
Tomträttsavgäld	197 525	190 607
Bredband	1 824	1 976
Kabel-Tv	14 520	14 512
Fastighetsskatt	71 008	69 607
Summa	2 336 926	1 861 197

Not 4 Personalkostnader

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Arvoden och andra ersättningar:	88 601	88 999
Totala löner och ersättningar	88 601	88 999
Sociala avgifter enligt lag och avtal	27 837	27 963
Totala arvoden och ersättningar, pensionskostnader och sociala avgifter	116 438	116 962

Not 5 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	56 139 743	56 139 743
- Omklassificeringar	-101 375	
	56 038 368	56 139 743
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
- Vid årets början	-1 324 960	-1 030 726
- Omklassificeringar	30 412	
- Årets avskrivning enligt plan	-284 096	-294 234
	-1 578 644	-1 324 960
Utgående redovisat värde på byggnad och mark	54 459 724	54 814 783

Handwritten signature

Handwritten signature

Handwritten signature

Handwritten signature

Taxeringsvärde

	2016-12-31	2015-12-31
<i>Odd Fellow 1</i>		
Taxeringsvärde byggnad:	31 000 000	28 000 000
Taxeringsvärde mark:	14 800 000	11 800 000
	<u>45 800 000</u>	<u>39 800 000</u>
Taxeringsvärdet är uppdelat enligt följande		
Bostäder:	45 800 000	39 800 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2016-12-31	2015-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	152 296	124 171
- Nyanskaffningar		28 125
- Omklassificeringar	101 375	
Utgående anskaffningsvärde	<u>253 671</u>	<u>152 296</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
- Vid årets början	-51 778	-37 251
- Omklassificeringar	-30 412	
- Årets avskrivning enligt plan	-25 178	-14 527
Utgående avskrivningar enligt plan	<u>-107 368</u>	<u>-51 778</u>
Utgående redovisat värde	146 303	100 518

Not 7 Långfristiga skulder

	Ränta% 2016-12-31	Lånets omsättnings- dag	Amorteringar år 2017 enl låneavtal	Lånebelopp 2016-12-31	Lånebelopp 2015-12-31
<i>Förfaller senare än 5 år efter balansdagen</i>					
Swedbank	0,39	3 månader	-	6 200 000	8 000 000
Swedbank	0,57	3 månader	-	5 500 000	5 500 000
Swedbank	0,41	3 månader	-	3 000 000	3 000 000
Totalt			-	14 700 000	16 500 000

Not 8 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckning	27 000 000	27 000 000
Summa ställda säkerheter	27 000 000	27 000 000

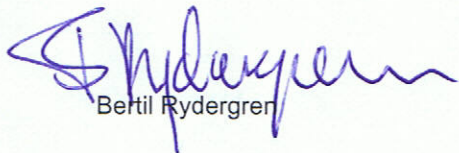
Eventalförpliktelser

Inga Inga

1002 JAA
AK

Underskrifter

Skärholmen 2017-05-08



Bertil Rydergren

Torbjörn Andersson
avgick 2016-11-21

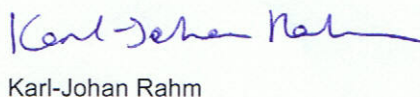


Mikael Eklund



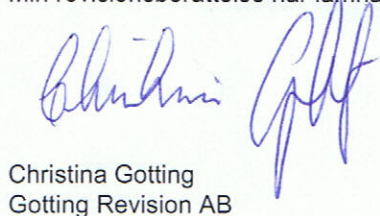
Helena Göransdotter

Elisabet Jonsson
avgick 2016-12-15



Karl-Johan Rahm

Min revisionsberättelse har lämnats 2017 - 05-10



Christina Gotting
Gotting Revision AB