

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret 1 januari 2013 - 31 december 2013

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Lyran nr 15 får härmed avgiva redovisning för föreningens verksamhet under 2013, dess fyrtioandra verksamhetsår.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningens styrelse har haft följande sammansättning:

Pher Widén	Ordförande
Christina Büttner	Sekreterare
Staffan Malm	Ledamot
Ulla Ritzén	Ledamot
Per-Anders Emilson	Ledamot
Otto Hedenstierna	Suppleant
Årad Nobell	Suppleant
Ulrika Nixon	Suppleant

Föreningens revisorer är:

Mazars SET Revisionsbyrå.

Valberedningen har bestått av:

Gunnar Wahlgren och Maria Scher.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 30 maj 2013.

Styrelsen har haft 7 protokollförda sammanträden.

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits, varav 1 ombildats från lokalbostadsrätt till bostadsbostadsrätt

Antalet medlemmar per den 31 december 2013 utgör 81.

Föreningen upplåter 61 lägenheter och 2 lokaler med bostadsrätt.

Handwritten signatures and initials:
C.B.
P.W.
S.L.
U.
A.

FASTIGHETERNA, EKONOMIN OCH FÖRENINGEN

Föreningen äger fastigheten kv. Lyran 15 i Oscars församling i Stockholm (Linnégatan 65, 67/Styrmansgatan 47, 47 A och 49).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos If Skadeförsäkring. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår. På grund av hög premie hos If har undersökningar startat om en annan försäkringsgivare.

Styrelsen har företagit sin årliga besiktning av föreningens fastigheter samt inventerat dess övriga tillgångar.

Personal

Föreningen har inga anställda. Arvoden till styrelsen har utgått med kronor 32 000.

Den administrativa förvaltningen har skötts av Lords Konsultbyrå och den tekniska förvaltningen har utförts av Johan Skeppström vid Skeppströms Byggnads AB.

Fastighetsskötsel genomförs av Stockholms Fastighetsägarförening och städningen av Top Finish

Under hösten 2013 övergick föreningens ekonomi- och administrationsförvaltning till Pär Nilsmo, N & N Affärsutveckling AB.

Styrelsen tackar Gunilla Lord för hennes goda insatser för föreningen under många år.

Fastigheterna, ekonomin och föreningen

2013 är ett år som började med mycket snö och låga temperaturer. Detta innebar en betydande kostnadsökning för Brf Lyran 15, avseende renhållning av taken, gården och ökade kostnader för såväl fjärrvärme som elektricitet.

Lyckligtvis blev vintern 2013/2014 mild och snöfattig med positiv inverkan på föreningens ekonomi.

2013 års bokslut innebar ett överskott på ca 27 000 kronor för föreningens verksamhet

Styrelsen fick vid förra föreningsstämman i uppdrag att byta ut samtliga portkodsanläggningar till något mer stilfullt och funktionellt – detta har ännu inte skett men vi söker lämpliga lösningar i närtid.

Vi har även att försett våra entréer med snygga mattor.

Under 2013 har vi elektrifierat vissa häng- och takrännor, lagat fasader, förberett installation av nya kablage för bredbanduppkopplingar med Bredbandsbolaget, sett över våra låneräntor, besiktigat våra hissar och mycket annat.

Det som ligger framåt är ny försäkringsgivare med ett gemensamt bostadsrättsförsäkringstillägg i hemförsäkringen för alla bostadsrättshavare. Se över gården för att få den mer tilltalande och användarvänlig både för boende, cykelförvaring och pappersåtervinning. Naturligtvis ska vi även



åtgärda vår "långbänk" nya portkoddosor. På litet sikt kommer vi också att ur rättvis- och energisparsynpunkt hitta former för förbrukningsberoende kostnadsfördelning av elektricitet.

De bostadsrättshavare som avser att genomföra renoveringsarbeten och/eller ombyggnad i sina disponerade bostadsrätter ska informera styrelsen om detta för att erhålla föreningens medgivande. Bostadsrättshavaren ska informera om vilka arbeten som avses utföras och beskriva dessa via ritning och beskrivning hur, när och av vem dessa arbeten ska utföras. Bilddokumentation över arbetena är av värde.

Styrelsen håller löpande kontroll på teknikutvecklingen som kan göra det möjligt att på ett rättvist, kostnadseffektivt och miljömässigt fördelaktigt sätt fördela kostnaderna för elektricitet, uppvärmning och varmvattenförbrukning utifrån enskilda bostadsrätters förbrukning istället för att som nu betala dessa kostnader ur föreningens gemensamma kassa. Tekniken utvecklas ständigt inom området.

Styrelsen uppmanar de boende att vara aktsamma och noggranna med vad man lägger i vårt grovsoprum och i pappersåtervinningskärlen. Felaktigt avfall kostar föreningen stora extra kostnader att bli av med och drabbar vår gemensamma ekonomi.

Vi vill informera om att fordon inte får ställas upp på gården, orsaker är brandsäkerhet, miljö- och ordningsskäl.

2:a handsupplåtelse av bostadsrätter utan tillstånd från styrelsen får inte förekomma och är ett allvarligt brott mot föreningens stadgar och kommer att beivras.

Styrelsen är tacksam för den goda uppslutning och medverkan av boende vid de senaste gårdsstädningarna och hoppas på ett ännu större engagemang i fortsättningen.

Övrigt

Föreningen följer noga statusen på avloppstammar och el-stigare och kommer att göra nödvändiga renoveringsåtgärder i god tid. Vi har förhoppningar om att möjligheten för bostadsrättsföreningar att utnyttja ROT avdrag kan komma att införas, detta skulle avsevärt förbilliga kommande stambyte.

Ekonomi

Styrelsens filosofi är att driftkostnaderna måste täckas av de avgifter som bostadsrättshavare erlägger, avgifterna ska även täcka avsättningar till dispositionsfond och fond för yttre reparationer. Endast stora och dyra renoveringskostnader som höjer fastigheternas värde kan täckas via upplåning.

Styrelsen anser att såväl ekonomisk- som teknisk förvaltning och underhåll sker på ett professionellt sätt

Styrelsens bedömning är att Brf Lyran no 15 är en solid bostadsrättsförening, lågt belånad och att fastigheterna är i gott skick.

Nu när bostadsrättsföreningen Lyran no 15 fyller 42 år bor vi i en, som styrelsen anser, trevlig och välskött förening där bostadsrättshavare har en god boendemiljö och där vi tar hänsyn till varandra och försöker minimera de gemensamma kostnaderna.

Tack för verksamhetsåret 2013
Styrelsen genom ordförande Pher R. Widén.

Flerårsjämförelse

	2013	2012	2011	2010
Årsavgifter	2 615 006	2 551 224	2 551 224	2 435 248
Underhållskostnader	- 196 504	- 264 130	- 346 900	- 295 786
Eget kapital	12 094 785	12 067 949	12 183 732	12 311 900
Lån	6 282 500	6 362 500	6 442 500	5 992 500

FÖRSLAG TILL DISPOSITION AV RESULTATET

Stämman har att ta ställning till	2013	2012
Dispositionsfond	- 556 381	- 440 598
Årets resultat	26 836	- 115 783
Summa	- 529 545	- 556 381

Styrelsen föreslår följande disposition



Avsättning till fond för yttre underhåll	35 530	35 530
Uttag av fond för yttre underhåll	- 35 530	- 35 530
Dispositionsfond	- 529 545	- 556 381
Summa	- 529 545	- 566 381


Ytterligare upplysningar beträffande föreningens verksamhet och dess ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.

RESULTATRÄKNING		2013	2012
Intäkter			
Årsavgifter		2 615 006	2 551 224
Övriga intäkter		8 476	6 426
Summa intäkter		2 623 482	2 557 650
Kostnader			
Fastighetskostnader			
Drift	Not 1	- 1 746 174	- 1 739 105
Löpande underhåll	Not 2	- 196 504	- 264 130
Fastighetsavgift/skatt	Not 3	- 135 740	- 145 040
Summa fastighetskostnader		- 2 078 418	- 2 148 275
Administrationskostnader	Not 4	- 192 821	- 168 202
Avskrivningar			
Fastighet	Not 5	- 145 715	- 145 715
Inventarier	Not 6	- 4 365	- 4 365
Summa avskrivningar		- 150 080	- 150 080
Rörelseresultat		202 163	91 093
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter		2 464	6 500
Räntekostnader m.m.		- 177 791	- 213 376
Summa resultat från finansiella investeringar		- 175 327	- 206 876
Resultat före skatt		26 836	- 115 783
Inkomstskatt		-	-
ÅRETS RESULTAT		26 836	- 115 783

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "P. S.", "P. W.", and "C. B. W.".

BALANSRÄKNING		31/12 2013	31/12 2012
<u>Tillgångar</u>			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 5	18 024 879	18 170 594
Inventarier	Not 6	30 561	34 926
Summa anläggningstillgångar		18 055 440	18 205 520
Omsättningstillgångar			
<i>Fordringar</i>			
Kortfristiga fordringar		12 317	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 7	190 329	15 883
<i>Kassa och bank</i>	Not 8	904 234	918 713
Summa omsättningstillgångar		1 106 880	934 596
SUMMA TILLGÅNGAR		19 162 320	19 140 116
<u>Eget kapital och skulder</u>			
Eget kapital Not 9			
<i>Bundet</i>			
Grundavgifter		11 900 000	11 900 000
Upplåtelseavgift		688 800	688 800
Fond för yttre reparationer		35 530	35 530
Summa bundet eget kapital		12 624 330	12 624 330
<i>Fritt</i>			
Dispositionsfond		- 556 381	- 440 598
Årets resultat		26 836	- 115 783
Summa fritt eget kapital		- 529 545	- 556 381
Summa eget kapital		12 094 785	12 067 949
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 10	6 282 500	6 362 500
Summa långfristiga skulder		6 282 500	6 362 500
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	Not 11	193 237	361 301
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	591 798	343 411
Skatteskuld		-	4 955
Summa kortfristiga skulder		785 035	709 667
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		19 162 320	19 140 116

Handwritten signatures and initials:





Poster inom linjen

**Ställda panter och ansvars-
förbindelser**

	31/12 2013	31/12 2012
Fastighetsinteckningar	7 127 500	7 127 500

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och med beaktande av Bokföringsnämndens allmänna råd. 2014 kommer föreningen att byta till något av de nya redovisningsregelverken, K2 eller K3. Detta kan komma att innebära vissa förändringar med bristande jämförelse som följd.

Fordringar har upptagits till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt. Skulder har upptagits till anskaffningsvärden med sedvanliga reservationer för upplupna kostnader.

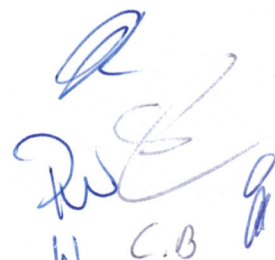
Noter

Not 1 Driftskostnader

	2013	2012
Vatten	58 341	49 394
Fjärrvärme	628 731	666 776
El	375 860	368 087
Renhållning m.m.	71 882	70 662
Snöskottning tak	87 739	161 708
" gård	41 717	11 704
Städning	97 138	71 549
Fastighetsskötsel	169 497	116 051
Fastighetsförsäkring	159 233	110 339
Digital-TV	10 135	10 085
Teknisk förvaltning	45 900	64 875
Övriga driftskostnader	-	37 875
	1 746 174	1 739 105

Not 2 Löpande underhåll

	2013	2012
Löpande reparationer	156 830	221 818
Hiss	39 674	42 312
	196 504	264 130



Not 3 Fastighetsavgift/skatt

Fastighetsavgiften utgår med 1 210 (1 365) per lägenhet. Fastighets-
skatt utgår med 1 % för lokaler på underlaget kronor 7 565 000.

Not 4 Administrationskostnader	2013	2012
Kameral förvaltning	69 000	69 000
Revisionsarvode	25 000	25 000
Styrelsearvode	32 000	32 000
Arbetsgivareavgifter	10 054	10 054
Föreningsavgifter	5 008	4 971
Övrigt	48 884	27 177
	192 821	168 202

Not 5 Byggnader och mark

Avskrivning sker med 2 % per år på tilläggsinvesteringar.

	31/12 2013	31/12 2012
Ingående anskaffningsvärde	11 900 000	11 900 000
Ingående tilläggsinvesteringar	7 285 742	7 285 742
Årets investering	-	-
Utgående tilläggsinvesteringar	7 285 742	7 285 742
Summa anskaffningsvärde	19 185 742	19 185 742
Ingående ackumulerade avskrivningar	- 1 015 148	- 869 433
Årets avskrivningar	- 145 715	- 145 715
Utgående ackumulerade avskrivningar	- 1 160 863	- 1 015 148
Utgående bokfört värde	18 024 879	18 170 594
Taxeringsvärde	31/12 2013	31/12 2012
Byggnadsvärde	39 013 000	35 520 000
Markvärde	58 552 000	48 794 000
	97 565 000	84 314 000

Not 6 Inventarier

Avskrivning på inventarier sker enligt plan som baseras på tillgångarnas anskaffningsvärde och bedömda ekonomiska livslängd. Avskrivning har skett med 10 % på anskaffningsvärdet.

	31/12 2013	31/12 2012
Ingående anskaffningsvärden	331 335	331 335
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	331 335	331 335
Ingående avskrivningar	- 296 409	- 292 044
Årets avskrivningar	- 4 365	- 4 365
Utgående ackumulerade avskrivningar	- 300 774	- 296 409
Utgående planenligt restvärde	30 561	34 926
Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Bevakningsavtal snöskottning		15 883
Ekonomisk förvaltning	17 500	
Fastighetsförsäkring	173 079	
	190 579	15 883
Not 8 Kassa och bank		
Bank	848 955	600 001
Plusgiro	55 279	318 712
	904 234	918 713



Not 9 Eget kapital	31/12 2013	31/12 2012
Bundet eget kapital		
Ingående balans	12 624 330	12 624 330
Enligt beslut vid föregående år föreningsstämma:		
Avsättning till fond för yttre underhåll	35 530	35 530
Uttag från fond för yttre underhåll	- 35 530	- 35 530
Utgående balans	12 624 330	12 624 330
Fritt eget kapital		
Ingående balans	- 556 381	- 440 598
Enligt beslut vid föregående års föreningsstämma:		
Avsättning till fond för yttre underhåll	- 35 530	- 35 530
Uttag från fond för yttre underhåll	35 530	35 530
Årets resultat	26 836	- 115 783
Utgående balans	- 529 545	- 556 381
Summa eget kapital	12 094 785	12 067 949

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Lånen löper med rörlig ränta. Räntesatsen per den 31/12 var 2,35 %. Amortering har under 2013 skett med 80 000 kronor. Kortfristig del av lån är 80 000 kronor.

Not 11 Leverantörsskulder

Fortum	72 943	130 734
Sita	3 281	581
Top Finish Städ	10 500	7 800
Borås Elhandel	21 249	28 666
Skeppströms Bygg	45 900	31 739
Fastighetsägarna	29 100	825
KP Plåt	-	137 956
Lords Konsultbyrå	-	23 000
Övriga	10 264	-
	193 237	361 301



Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	31/12 2013	31/12 2012
Förskottsavgifter	462 837	336 576
Upplupna räntekostnader	5 741	6 835
Övriga upplupna kostnader	123 220	
	591 798	343 411


Stockholm den



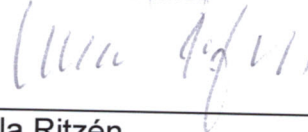
Pher Widén
Ordförande



Christina Büttner



Staffan Malm

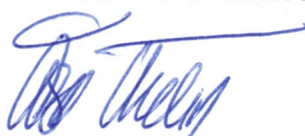


Ulla Ritzén



Per-Anders Emilson

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats den 12/5 2014



Åsa Thelin
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Lyran 15
Org.nr. 702002-8929

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Lyran 15 för år 2013.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2013 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för BRF Lyran 15 för år 2013.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.


Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 12 maj 2014



Åsa Thelin

Auktoriserad revisor