

Årsredovisning 2024

Brf Lyran i Bredäng

769607-1351



Välkommen till årsredovisningen för Brf Lyran i Bredäng

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 16

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-05-16. Stadgar registrerades 2018-08-29 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Odd Fellow 1	2011	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1965

Föreningen har 11 hyreslägenheter och 45 bostadsrätter om totalt 4 956 kvm. Byggnadernas totalyta är 4956 kvm.

Styrelsens sammansättning

Bertil Rydergren	Ordförande
Åke Kriström	Styrelseledamot
Ava Setayesh	Styrelseledamot
Helena Göransdotter	Styrelseledamot
Patricia Thunqvist	Styrelseledamot
Mats Ljus	Suppleant

Valberedning

Ingela Tång
Simon Kriström

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Eva Christina Gotting Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-16.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2011 och sträcker sig fram till 2039. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Renovering av hyreslägenhet 2:a vilket hyreskontrakt sades upp av hyresgäst.
- 2023** ● Energideklaration
Samtliga dagvattenstammar spolade
Avverkning av grenar på träd - avseende säkerhet
- 2022-2023** ● Uppdrag till MEMA att genomföra stambyte av yttre nedgrävda rör samt att bristfälliga stammar i krypgrunden ersätts.
Rensning av ventilationen
- 2022** ● Skyddsrum besiktade av MSB
- 2021** ● Renovering av hyreslägenhet 4:a vilket hyreskontrakt sades upp då hyresgäst avled.
Renovering av hyreslägenhet 2:a vilken totalförstördes i brand och hyreskontrakt sades upp
- 2020** ● Renovering samt målning av miljöstugan, underhåll samt takplåt samt att nya hängrännor monterades
- 2019-2020** ● Skyddsrum har återställt enligt direktiv från MSB, detta har föreningen bekostat
- 2019** ● Fasadrenovering av samtliga fem hus
- 2017** ● Tilläggsisolering av samtliga takbjälklag
- 2016-2017** ● Byte av all yttre belysning på fastighetens fem hus
- 2016** ● Värmeväxlare i undercentral utbytt
- 2012** ● Stambyten i krypgrunder har påbörjats
- 2007** ● Gårds- och grönyteupprustning
- 2005-2006** ● Stående stammar till lägenheter bytta
Omdragen el i samtliga lägenheter
- 2004** ● Värmesystem och samtliga radiatorer utbytta i samtliga lägenheter
Taken omlagda

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Ekonomisk Förvaltning i Uppsala
Sommar- och vinterunderhåll	Entreprenad AB Sättra
Teknisk förvaltning	Växthuset Utveckling AB
Trapphusstädning	Effekt Svenska AB

Övrig verksamhetsinformation

Under 2024 sade en hyresgäst upp sitt hyreskontrakt, den lägenheten renoverades under 2024 och kommer att säljas som bostadsrätt under 2025.

Föreningen har vid årets slut 10 hyreslägenheter och 45 bostadsrätter samt 1 fd hyresrätt som kommer att säljas som bostadsrätt under 2025.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Höjning av avgifter bostad och förråd samt parkering inför 2025.

Beslut att höja med 7 % från 2025-01-01 gällande avgifter och förråd. Gällande parkering beslut att höja med 25 kr från 2025-01-01 (dvs till 300 kr).

Hyresframställan till hyresgästföreningen – 10% höjning.

Förändringar i avtal

Nytt avtal tecknat med Entreprenad AB Sättra gällande vinter- och sommarunderhåll.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 68 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 2. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	4 034 877	3 731 835	3 450 058	3 455 948
Resultat efter fin. poster	-262 870	-764 050	-10 894 702	-90 367
Soliditet (%)	64	65	72	69
Yttre fond	300 000	300 000	361 349	300 000
Taxeringsvärde	70 400 000	70 400 000	70 400 000	58 800 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	708	640	581	560
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	64,5	62,8	60,0	59,5
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 935	4 935	4 393	4 393
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	3 672	3 672	3 269	3 269
Sparande per kvm totalyta, kr	54	26	0	92
Elkostnad per kvm totalyta, kr	17	22	22	18
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	201	184	168	172
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	60	44	69	32
Energikostnad per kvm totalyta, kr	279	250	259	221
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,38	4,36	1,48	0,92
Räntekänslighet (%)	6,97	7,71	7,56	7,84

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Årets förlust beror i huvudsak på renoveringskostnad för lgh. 1991/1107 på adress Ålgrytevägen 53.

Lägenheten ombildas till bostadsrätt och föreningen kommer vid försäljning få ett kapitaltillskott under 2025.

Överskott av kapital kommer att reserveras för underhåll alternativt att vi löser ett av våra lån för att minska räntekostnader.

Styrelsebeslut om hur kapitalet ska förvaltas kan ske efter att affären är slutförd och att lägenhetens försäljnings-omkostnader fastställts.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	39 552 194	-	-	39 552 194
Upplåtelseavgifter	11 406 978	-	-	11 406 978
Fond, yttre underhåll	300 000	-	-	300 000
Balanserat resultat	-15 233 669	-764 050	-	-15 997 719
Årets resultat	-764 050	764 050	-262 870	-262 870
Eget kapital	35 261 453	0	-262 870	34 998 583

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-15 997 719
Årets resultat	-262 870
Totalt	-16 260 589

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	300 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-243 800
Balanseras i ny räkning	-16 316 789
	-16 260 589

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 034 877	3 731 835
Övriga rörelseintäkter	3	10 146	27 656
Summa rörelseintäkter		4 045 023	3 759 491
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 888 748	-3 188 908
Övriga externa kostnader	9	-163 753	-134 267
Personalkostnader	10	-173 958	-161 589
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-284 470	-286 896
Summa rörelsekostnader		-3 510 929	-3 771 660
RÖRELSERESULTAT		534 095	-12 170
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 510	218
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-800 474	-752 098
Summa finansiella poster		-796 964	-751 880
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-262 870	-764 050
ÅRETS RESULTAT		-262 870	-764 050

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	52 189 429	52 471 091
Maskiner och inventarier	13	1 297	4 105
Summa materiella anläggningstillgångar		52 190 727	52 475 196
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		52 190 727	52 475 196
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		6 280	45 209
Övriga fordringar		93 101	259
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		129 705	121 321
Summa kortfristiga fordringar		229 086	166 789
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 002 774	1 788 535
Summa kassa och bank		2 002 774	1 788 535
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 231 860	1 955 324
SUMMA TILLGÅNGAR		54 422 586	54 430 520

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		50 959 172	50 959 172
Fond för yttre underhåll		300 000	300 000
Summa bundet eget kapital		51 259 172	51 259 172
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-15 997 719	-15 233 669
Årets resultat		-262 870	-764 050
Summa fritt eget kapital		-16 260 589	-15 997 719
SUMMA EGET KAPITAL		34 998 583	35 261 453
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		18 200 000	18 200 000
Leverantörsskulder		457 670	224 050
Skatteskulder		180 264	174 048
Övriga kortfristiga skulder		8 376	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		577 693	570 969
Summa kortfristiga skulder		19 424 003	19 169 067
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		54 422 586	54 430 520

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	534 095	-12 170
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	284 470	286 896
	818 564	274 726
Erhållen ränta	3 510	218
Erlagd ränta	-806 322	-725 635
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	15 752	-450 691
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-62 297	-39 399
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	260 784	-694 172
Kassaflöde från den löpande verksamheten	214 239	-1 184 262
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	2 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	2 000 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	214 239	815 738
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 788 535	972 797
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 002 774	1 788 535

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Lyran i Bredäng har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,5 %
Fastighetsförbättringar	2 %
Maskiner och inventarier	10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	2 609 712	2 360 184
Hysesintäkter, bostäder	1 255 864	1 204 128
Hysesintäkter, p-platser	124 333	112 371
Hysesintäkter, lokaler	44 258	39 996
El	0	9 906
Övriga intäkter	710	5 250
Summa	4 034 877	3 731 835

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	-5	-2
Elprisstöd	0	15 952
Övriga rörelseintäkter	10 151	11 706
Summa	10 146	27 656

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastskötsel/teknisk förv arvode	19 894	1 721
Larm och bevakning	8 931	7 659
Entrepkostn städ	135 700	130 311
Besiktningskostnader	0	5 875
Övriga serviceavtal	0	27 435
Trädgård och blommor	199 685	140 128
Mark/gård/utemiljö Planteringar	61 713	0
Snöskottning och sandupptagning	60 640	107 810
Övriga köpta tjänster	0	15 313
Summa	486 563	436 252

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	25 028	78 376
Bostäder	49 474	0
Bostäder VVS	13 813	0
Tvättstuga	22 334	16 003
Dörrar och lås/porttele	93 766	29 354
VA	12 750	158 399
Ventilation	7 021	60 000
El	9 591	0
Tak	8 125	0
Gård/markytor	0	500
Summa	241 902	342 632

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Bostäder	243 800	0
VA	0	502 720
Tak	0	101 738
Summa	243 800	604 458

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	85 850	110 710
Uppvärmning	998 299	909 449
Vatten	298 720	216 414
Sophämtning	122 523	170 133
Summa	1 505 392	1 406 706

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	83 179	74 734
Tomträttsavgälder	209 700	209 700
Kabel-TV	18 860	17 714
Bredband	8 072	7 729
Fastighetsskatt	91 280	88 984
Summa	411 091	398 861

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Övriga förvaltningskostnader	57 593	31 248
Förbrukningsmaterial	386	1 743
Revisionsarvoden	18 750	17 500
Ekonomisk förvaltning	87 024	83 776
Summa	163 753	134 267

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	143 250	133 750
Sociala avgifter	30 708	27 839
Summa	173 958	161 589

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	796 556	750 578
Övriga räntekostnader	3 918	1 520
Summa	800 474	752 098

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	56 038 368	56 038 368
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	56 038 368	56 038 368
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-3 567 277	-3 283 189
Årets avskrivning	-281 662	-284 088
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 848 939	-3 567 277
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	52 189 429	52 471 091
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	47 000 000	47 000 000
Taxeringsvärde mark	23 400 000	23 400 000
Summa	70 400 000	70 400 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	253 671	253 671
Utgående anskaffningsvärde	253 671	253 671
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-249 566	-246 758
Avskrivningar	-2 808	-2 808
Utgående avskrivning	-252 374	-249 566
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	1 297	4 105

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Swedbank	2024-03-28	3,15 %	4 200 000	4 200 000
Swedbank	2025-03-28	3,15 %	5 500 000	5 500 000
Swedbank	2025-02-28	3,17 %	3 000 000	3 000 000
Swedbank	2025-02-28	3,17 %	3 500 000	3 500 000
Swedbank	2025-01-28	3,51 %	2 000 000	2 000 000
Summa			18 200 000	18 200 000
Varav kortfristig del			18 200 000	18 200 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 18 200 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	27 000 000	27 000 000

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Ava Setayesh
Styrelseledamot

Bertil Rydergren
Ordförande

Helena Göransdotter
Styrelseledamot

Patricia Thunqvist
Styrelseledamot

Åke Kriström
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Eva Christina Gotting
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

10.04.2025 20:43

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 10.04.2025 14:05

DOCUMENT ID:

Byef7NVBR1I

ENVELOPE ID:

BJI-m4EHR1x-Byef7NVBR1I

DOCUMENT NAME:

Brf Lyran i Bredäng, 769607-1351 - Årsredovisning 2024.pdf
18 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. HELENA GÖRANSDOTTER helen.goransdotter@live.se	Signed Authenticated	10.04.2025 14:26 10.04.2025 14:26	eID Low	Swedish BankID IP: 212.247.196.158
2. Bertil Rydergren bertil.rydergren16@gmail.com	Signed Authenticated	10.04.2025 16:17 10.04.2025 16:16	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.196.124
3. PATRICIA THUNQVIST p.thunqvist@gmail.com	Signed Authenticated	10.04.2025 16:17 10.04.2025 15:56	eID Low	Swedish BankID IP: 212.247.20.86
4. AVA SETAYESH avasetaeyeh@yahoo.com	Signed Authenticated	10.04.2025 18:20 10.04.2025 18:19	eID Low	Swedish BankID IP: 83.248.117.160
5. ÅKE KRISTRÖM ake.kristrom@bahnhof.se	Signed Authenticated	10.04.2025 19:54 10.04.2025 19:39	eID Low	Swedish BankID IP: 82.196.111.155
6. EVA CHRISTINA GOTTING christina@gottingrevision.se	Signed Authenticated	10.04.2025 20:43 10.04.2025 20:43	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.146.236

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Lyran i Bredäng
Org.nr. 769607-1351

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lyran i Bredäng för år 2024.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige.

Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Lyran i Bredäng för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Christina Gotting
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

10.04.2025 20:45

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 10.04.2025 14:05

DOCUMENT ID:

ryfM7ENB0Jx

ENVELOPE ID:

SkWZmVESAJL-ryfM7ENB0Jx

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2024.pdf

4 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. EVA CHRISTINA GOTTING	 Signed	10.04.2025 20:45	eID	Swedish BankID
christina@gottingrevision.se	Authenticated	10.04.2025 20:45	Low	IP: 95.193.146.236

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed