

# Årsredovisning

för

## Brf Lyran 12

716419-9817

Räkenskapsåret

2017

# Verksamhetsberättelse

## Styrelsen informerar

*Informationen i detta avsnitt, fram till "Förvaltningsberättelsen", ingår inte i den lagstadgade informationsgivningen.*

*Denna separata del som vi kallar "Verksamhetsberättelse" är ämnad att ge fördjupad information, utöver den lagstadgade, om fastigheten, föreningen och ekonomin till medlemmar och andra intressenter.*

### Året i korthet

Styrelsens fokus under året har varit inriktat på bl.a. OVK, samt fortsatt arbete med underhållsplanen. Trapphus samt entré har renoverats. Säkerheten i huset har setts över med ett nytt låssystem.

## Styrelsen informerar om fastigheten

### Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet har beteckningen Lyran 12 och byggår är 1932. Adressen är Styrmansgatan 57. På fastigheten finns 1 bostadshus innehållande 28 lägenheter, varav 1 för närvarande är hyresrätt och resten bostadsrätter.

Fastighetens totala byggnadsyta uppgår till 3 709 kvm, boytan uppgår till 2 708 kvm (bostadsrättsyta 2 655 kvm och hyresrättsyta 53 kvm) och lokalytan till 795 kvm. Tomtarealen är 706 kvm.

Lägenhetsfördelningen av de 28 st lägenheterna är som följer:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok
0 st	8 st	5 st	12 st	3 st	0 st

### Lokaler

De två lokalerna i gatuplan är uthyrda till två restauratörer. I källarplanet uthyrs 5 garageplatser.

### Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos *Trygg Hansa*. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

### Fastighetsförvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Arcada AB. Den löpande fastighetsskötseln har ombesörjts av Tiveds fastighetsservice AB.

### Genomförda åtgärder under året

Under verksamhetsåret slutfördes arbetet med OVK dvs. obligatorisk ventilationskontroll i lägenheterna. Trots en grundlig genomlysning av ventilationen tillhörande restauranglokalerna kvarstår utförandet för godkänd OVK.

Trapphuset samt entré har totalrenoverats med infasning av el, målning av trapphus och entré samt uppsättning av ny belysning.  
Borttagen dekor i entrén har återskapats. Entrén har fått ny matta och porten nya beslag.  
Kökshissen har renoverats.

Säkerheten för huset har satts över och ett nytt låssystem har installerats.

Eventuell installation av fiber i huset har utretts.

### Planerade åtgärder/underhåll

Installation av radiatorventiler samt genomsyn av hissarna, planeras att påbörjas under 2018.

## Styrelsen informerar om föreningen

### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades den 1987-08-10. Den nuvarande ekonomiska planen registrerades hos Bolagsverket 2000-12-02 och nuvarande stadgar registrerades 2017-01-12. Fastigheten förvärvades 2001.

### Styrelse

Styrelsens ordinarie ledamöter och suppleanter väljs på 1 år.

Under verksamhetsåret har styrelsen haft följande sammansättning.

Cecilia Wargren	Ordförande
Luis Abascal	Ledamot
Richard Björklund	Ledamot
Marcus Åberg	Ledamot
Sam Khorasani	Styrelsesuppleant

### Revisorer

Thomas Palmqvist Auktoriserad revisor, BDO

### Valberedning

Anders Ek Sammankallande  
Torbjörn Ulf

### Föreningsfrågor

Styrelsen har under året genomfört 8 protokollförda sammanträden. Årsstämman hölls 2017-05-15

### Avtal

Hysesavtalet med restauratören för East India som löper ut 2018 har förlängts med 3 år. Nytt hyresavtal har tecknats med den nya restauratören för Lo Scudetto och löper fram till 2021.

## Styrelsen informerar om ekonomin

### Årsavgifter

Enligt föreningens stadgar skall bostadsrättsinnehavarna betala årsavgift för finansiering av föreningens kostnader. Fördelningen av årsavgifterna är baserad på lägenheternas yta. Det är styrelsen som beslutar om ändring av årsavgifterna.

Styrelsen har beslutat en höjning med sex procent per 2017-01-01. Höjningen av årsavgifter motiveras bl.a. av underhållsplanen.

### Finansiering

Ett av lånen är bundet på 10 år och två är bundna på fem år och övrigt lån löper med rörlig ränta. Se not 13.

Styrelsen avsikt har varit att öka amorteringarna förutsatt att föreningens likviditet bedöms kunna klara att täcka planerat underhåll. Under 2018 kommer amorteringarna att öka från 100 tusen kronor per år till 300 tusen kronor per år.

### Taxeringsvärde

Fastighetens taxeringsvärde är 91 200 000 kr fördelat på mark 55 200 000 kr och byggnad 36 000 000 kr. Taxeringsvärdet bestäms var tredje år av Skatteverket och skall uppgå till 75% av ett uppskattat marknadsvärde för ett hyreshus, detta är ett väldigt generellt mått med stora variationer men det skulle ge fastigheten ett marknadsvärde runt 121 600 000 kr.

### Övrigt

Effekter av aktuellt regelverk för redovisning bör uppmärksammas. Årets resultat är inte helt enkelt att analysera. Not 8 i "Tilläggsupplysningar" ger mer information.

<b>Nyckeltal</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Årsavgift kr / kvm bostadsrättsyta	553	522	522	522
Hyror lokal kr / kvm lokalyta	1 738	1 707	1 613	1 510
Totala intäkter kr / kvm byggnadsyta	821	791	770	740
Avskrivningar kr / kvm byggnadsyta	102	98	98	98
Bankskuld kr / kvm bostadsrättsyta	8 738	8 813	8 851	8 023
Belåningsgrad % (skuld / tax-värde)	25,4	25,7	29,4	26,7
Avsättning underhållsfond kr / kvm byggnadsyta	65	65	65	65

(Bostadsrättsyta 2 655 kvm, lokalyta 795 kvm samt byggnadsyta 3709 kvm)

### Nyckeltalsdefinitioner

#### *Årsavgift kr / kvm bostadsrättsyta*

Anger den genomsnittliga uttagna årsavgiften av medlemmarna under året per kvadratmeter total bostadsrättsyta.

#### *Hyror lokal kr / kvm lokalyta*

Anger den genomsnittliga årshyran av bostadshyresgäster under året per kvadratmeter total hyresrättsyta.

#### *Totala intäkter kr / kvm byggnadsyta*

Anger föreningens totala intäkter per kvadratmeter av den totala byggnadsytan. Intäkterna skall dels täcka de årliga utgifterna och bör dels täcka de beräknade kostnaderna för årets slitage på fastigheten.

#### *Avskrivningar kr / kvm byggnadsyta*

Avskrivningar är en kostnad som inte genererar en utbetalning. Förutsatt att föreningens resultat täcker avskrivningarna ger nyckeltalet en bild av hur stora resurser avskrivningarna skapar för framtida underhåll.

#### *Bankskuld kr / kvm bostadsrättsyta*

Ger en bild av medlemmarnas andel av föreningens banklån per kvadratmeter bostadsrättsyta.

#### *Belåningsgrad % (skuld / tax-värde)*

Ger en bild av föreningens skuldsättning i förhållande till ett marknadsvärde (tax värde uppskattas till 75% av ett marknadsvärde)

#### *Avsättning underhållsfond kr / kvm byggnadsyta*

Förutsatt att föreningens resultat är positivt och täcker avsättningen till underhållsfond enligt stadgarna ger nyckeltalet en bild av hur stora resurser underhållsfonden skapar för framtida underhåll.

Styrelsen för Brf Lyran 12 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

# Förvaltningsberättelse

*Med "Förvaltningsberättelsen" börjar den lagstadgade informationsgivningen.*

## Verksamheten

### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler till utnyttjande utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Föreningen är ett privatbostadsföretag (s k äkta bostadsrättsförening).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

## Medlemsinformation

Föreningen har 27 bostadsrättslägenheter. Vid årets början hade föreningen 37 medlemmar. Under året har 1 lägenhet bytt ägare och 2 medlemmar har därvid beviljats utträde och 1 person beviljats inträde med nytt medlemskap. Vid årets slut uppgår medlemsantalet till 36 medlemmar.

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Nettoomsättning	3 046	2 935	2 866	2 744
Resultat efter finansiella poster	-213	-399	-1 444	83
Soliditet (%)	68	68	68	71

#### **Förändring av eget kapital (tkr)**

	Inbetalda insatser	Uppsk. fond	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	53 118	7 318	1 818	-8 828	-399	53 027
Upplösning uppsk.		-79	40	40		0
Disposition av fg år res.			274	-673	399	0
Årets resultat					-213	-213
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>53 118</b>	<b>7 239</b>	<b>2 132</b>	<b>-9 461</b>	<b>-213</b>	<b>52 813</b>

#### **Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-9 461 107
årets förlust	-213 321
	<b>-9 674 428</b>

behandlas så att	
avsättning till yttre fond	273 600
i ny räkning överföres	-9 948 028
	<b>-9 674 428</b>

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.



<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017-01-01 -2017-12-31</b>	<b>2016-01-01 -2016-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring mm</b>	1		
Årsavgifter och hyror		3 045 920	2 934 721
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring mm</b>		<b>3 045 920</b>	<b>2 934 721</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drifts- och underhållskostnader	2, 3, 4, 5	-2 189 986	-2 236 210
Förvaltnings- och övriga externa kostnader	6	-138 945	-209 399
Personalkostnader	7	-35 732	-28 065
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-397 685	-364 083
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 762 348</b>	<b>-2 837 757</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>283 572</b>	<b>96 964</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		179	240
Räntekostnader		-497 072	-496 342
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-496 893</b>	<b>-496 102</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-213 321</b>	<b>-399 138</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-213 321</b>	<b>-399 138</b>
<b>Årets resultat</b>	8	<b>-213 321</b>	<b>-399 138</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	75 156 039	75 217 706
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	0	128 200
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>75 156 039</b>	<b>75 345 906</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>75 156 039</b>	<b>75 345 906</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgift och hyresfordran		639 447	705 073
Övriga fordringar och bankkonto hos förvaltare	11	1 574 938	1 698 656
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	46 757	40 568
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 261 142</b>	<b>2 444 297</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		77 546	19 113
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>77 546</b>	<b>19 113</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 338 688</b>	<b>2 463 410</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>77 494 727</b>	<b>77 809 316</b>

## Balansräkning

Not 2017-12-31 2016-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Inbetalda insatser		46 174 572	46 174 572
Upplåtelseavgifter		6 943 343	6 943 343
Fond för yttre underhåll		2 131 062	1 817 962
Uppskrivningsfond		7 238 770	7 317 770
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>62 487 747</b>	<b>62 253 647</b>

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat		-9 461 107	-8 827 870
Årets resultat		-213 321	-399 138
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-9 674 428</b>	<b>-9 227 008</b>

#### **Summa eget kapital**

**52 813 319 53 026 639**

#### Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	13	23 000 000	23 300 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>23 000 000</b>	<b>23 300 000</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut		300 000	100 000
Leverantörsskulder		221 990	371 595
Skatteskulder		14 472	13 140
Övriga skulder		310 409	122 615
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	834 537	875 327
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 681 408</b>	<b>1 482 677</b>

### **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**77 494 727 77 809 316**

## Noter

### Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### Redovisningsprinciper för enskilda balansposter

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	0,5% / 200 år
Uppskrivning fastighet	0,5% / 200 år
Fastighetsförbättringar	0,5-4% / 25-200 år
Inventarier	10% / 10 år

#### Not 1 Föreningens intäkter

	2017	2016
Årsavgifter	1 466 894	1 385 259
Hyror bostäder	63 566	63 137
Hyror lokaler	1 381 868	1 357 645
Hyror parkering/garage	108 000	105 000
Intäkter överlåtelse/pant	2 464	4 672
Kommunikation	18 837	18 900
Fakturerade kostnader	4 262	100
Öreavrundning	29	9
	<b>3 045 920</b>	<b>2 934 722</b>

Intäkter överlåtelse/pant motsvaras av en administrativ kostnad med motsvarande belopp.

## Not 2 Fastighetsskötsel

	2017	2016
Fastighetsskötsel enligt beställning	12 958	10 551
Fastighetsskötsel entreprenad	56 628	55 176
Städning	32 438	31 168
Snöröjning	14 012	16 178
Störningjour och larm	4 966	4 788
Hiss	10 776	12 421
Kontroll -Tillsynsavgift	0	27 148
Sotning	10 791	32 670
OVK	13 287	13 310
Fastighetsmaterial	21 904	361
Serviceavtal	4 719	0
	<b>182 479</b>	<b>203 771</b>

## Not 3 Reparationer

	2017	2016
Reparation lokaler	0	15 187
Reparation gemensamhetsutrymmen	0	24 762
Reparation portar	530	0
Reparation VVS	2 147	233 778
Reparation fönster	4 361	0
Reparation ventilation	35 574	7 066
Reparation byggnad	6 619	182 626
Reparation soprum	0	19 768
Vattenskada	0	36 376
Reparation värmeanläggning	0	1 312
Reparation elinstallationer	3 941	5 890
Reparation hiss	6 668	5 815
Konsultarvode reparation och underhåll	42 544	61 930
Skadegörelse	1 555	0
	<b>103 939</b>	<b>594 510</b>

#### Not 4 Periodiskt underhåll

	2017	2016
Periodiskt underhåll byggnad	11 011	343 675
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	739 492	0
Periodiskt underhåll stammar	33 880	0
Periodiskt underhåll ventilation	48 561	50 820
	<b>832 944</b>	<b>394 495</b>

#### Not 5 Drifts- och taxebundna kostnader

	2017	2016
Fastighetsel	56 879	48 421
Uppvärmning	598 281	581 709
Vattenkostnader	143 187	136 231
Sophämtning, sopsug, grovsopor	22 912	27 727
Försäkring	56 928	64 271
Kommunikation (TV, Tele, IT)	33 617	27 433
Fastighetsskatt	158 820	157 504
Övriga kostnader fastighet	0	138
	<b>1 070 624</b>	<b>1 043 434</b>

#### Not 6 Förvaltnings- och externa kostnader

	2017	2016
Förvaltningsarvode ekonomisk förvaltning	52 793	58 306
Revisionsarvode (extern)	18 008	20 752
Pant & överlåtelsekostnad (motsvaras av intäkt med samma belopp)	2 464	4 672
Juridisk förvaltning	33 995	106 734
Möteskostnader styrelse och stämma	18 307	1 098
Trivselkostnader	499	8 750
Föreningsavgifter	4 858	4 819
Övriga förvaltningskostnader	8 021	4 268
	<b>138 945</b>	<b>209 399</b>

### Not 7 Personalkostnader

Följande ersättningar har utgått

	2017	2016
Styrelsearvoden	29 700	29 700
Sociala avgifter	6 032	6 032
Korrigerig av reserverade styrelsearvoden	0	-3 300
Korrigerig av reserverade sociala avgifter	0	-4 367
	<b>35 732</b>	<b>28 065</b>

### Not 8 Årets resultat

Uppställningen nedan justerar årets resultat för periodiskt återkommande underhållskostnader samt bokföringsmässigt beräknade avskrivningskostnader. Det justerade resultatet benämns "Underhållsöverskott" och bör visa på ett överskott för att skapa reserver för framtida underhåll samt indikera att medlemmar bidrar rimligt till att betala för årets slitage på fastigheten.

	2017	2016
Årets resultat	-213 321	-399 138
Justering för bokföringsmässigt beräknade avskrivningskostnader	397 685	364 083
Justering för årets kostnad periodiskt underhåll byggnad	832 944	394 495
<b>Underhållsöverskott</b>	<b>1 017 308</b>	<b>359 440</b>

Byggnadsytan är 3 709 kvm vilket ger ett underhållsöverskott om 274 kr/kvm (97 kr/kvm)

Hur stor underhållsöverskottet bör vara beror bl a på byggnadens kvalitet men det bör sannolikt ligga i intervallet 100-200 kr/kvm för att indikera att föreningen har en rimlig avgiftsnivå.

### Not 9 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	71 786 862	71 786 862
Inköp	336 018	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>72 122 880</b>	<b>71 786 862</b>
Ingående avskrivningar	-3 847 426	-3 522 843
Årets avskrivningar	-358 185	-324 583
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-4 205 611</b>	<b>-3 847 426</b>
Ingående uppskrivningar	7 900 000	7 900 000
Ingående avskrivningar	-621 730	-582 230
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-39 500	-39 500
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>7 238 770</b>	<b>7 278 270</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>75 156 039</b>	<b>75 217 706</b>

### Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2017-12-31	2016-12-31
Passersystem	0	128 200
	<b>0</b>	<b>128 200</b>

### Not 11 Övriga fordringar och bankkonto hos förvaltare

	2017-12-31	2016-12-31
Likvida medel på skattekonto	157 582	26 555
Likvida medel på eget bankkonto i SHB hos ekonomisk förvaltare	1 417 356	1 602 536
Fordran annan brf reglerad februari 2017	0	69 565
	<b>1 574 938</b>	<b>1 698 656</b>

### Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Trygg Hansa	34 257	28 738
Com Hem	7 257	6 864
Securitas	5 243	4 966
	<b>46 757</b>	<b>40 568</b>



### Not 13 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
SEB	2,77	2025-07-28	12 900 000	12 900 000
SEB	2,06	2020-12-28	4 600 000	4 700 000
SEB	1,62	2022-11-28	3 600 000	3 600 000
SEB	0,68	2018-01-28	2 200 000	2 200 000
			<b>23 300 000</b>	<b>23 400 000</b>

Kortfristig del av långfristig skuld			300 000	100 000
---	--	--	---------	---------

10 400 000 kr förfaller inom 0-5 år och 12 900 000 kr förfaller efter 5 år.

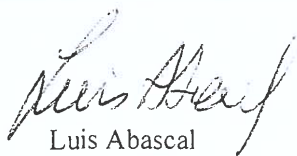
### Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Revision	12 000	12 000
Styrelsearvoden inkl soc avg	35 734	35 734
Räntor	9 510	6 664
Aviserade avgifter kvartal 1 2017	765 744	764 208
El	7 322	5 901
Sophämtning	251	0
Underhåll ventilation	0	50 820
Försäkring	2 600	0
Fastighetservice	1 376	0
	<b>834 537</b>	<b>875 327</b>

### Not 15 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckning	37 819 000	37 819 000
	<b>37 819 000</b>	<b>37 819 000</b>

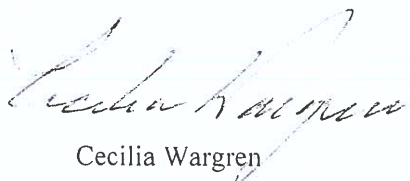
Stockholm 2018-05-01



Luis Abascal



Richard Björklund



Cecilia Wargren



Marcus Åberg

Min revisionsberättelse har lämnats 2015-2018



Thomas Palmqvist  
Auktoriserad revisor