

Årsredovisning

för

Brf Lyran 4

769601-5408

Räkenskapsåret

2018

Styrelsen för Brf Lyran 4, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1996-06-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1997-07-13 och nuvarande stadgar registrerades 2000-07-14 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag, dvs. en äkta bostadsrättsförening vilket betyder att föreningens intäkter i huvudsak kommer från årsavgifter.

Fastigheten

Föreningens fastighet Lyran 4 byggdes 1885 och har värdeår 1930. Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1220 kvm. Hela ytan utgör lägenhetsyta. Tomtytan är 540 kvm. Marken till fastigheten innehas med äganderätt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Rådum AB. Fastighetsskötsel har utförts av Driftia. Teknisk förvaltning har skötts av styrelsen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

-Reparation av hiss gathuset.

Byggnades tekniska status

<i>Genomförd åtgärd</i>	<i>År</i>
Elstammar	ca 1994
VA-stammar	ca 2000
Fjärrvärmecentral	2011
Värmeslingor tak	2011
Stamspolning	2013
Gårdsfasad	2014
Fönstermålning	2017

Medlemsinformation

Fastigheten består av 20 st medlemslägenheter varav 4 st har överlåtit under året.

Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Olov Jubel	Ordförande (t.om. oktober 2018)
Monika Schere	Kassör
Charlotte Rubin	Ledamot
Ted Bäckström	Ledamot (t.om. februari 2019)
Ingibjörg Sveinsdottir	Suppleant
Martin Gustavsson	Suppleant

Revisor har varit Christina Fornander.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 30 maj 2018. (Extra stämma hölls den 30 januari 2019). I tur att avgå vid nästa ordinarie föreningsstämma är Ingibjörg Sveinsdottir.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 3 st protokollförda sammanträden.

Föreningen har inte haft anställda under året.

Inga arvoden har utbetalats till styrelsen under året.



Ekonomi

Taxeringsvärdet för fastigheten är 33 200 000 kr varav 22 400 000 kr avser mark.
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: bostäder 33 200 000 kr.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Skatter och avgifter

För flerfamiljshus är den kommunala fastighetsavgiften 1337 kr per bostadslägenhet under 2018, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Årets resultat uppgick till -117 201 kr (2017: -322 360). Det negativa resultatet består till övervägande del av den hissrenovering som utfördes under 2018.

Resultatet före planerade renoveringar och avskrivningar uppgick till 112 819 kr (2017: 133 964 kr). Resultatet var i linje med föreningens budget för året.

Föreningens banklån uppgår till totalt 4 200 000 kr, vilket motsvarar en belåningsgrad om 3 443 kr per kvadratmeter. Snitträntan på föreningens banklån uppgår till 1,68 procent. Den 31 december 2018 hade föreningen en kassa om 126 472 kr och utnyttjade 0 kr av föreningens checkräkningskredit.

Taxeringsvärdet för fastigheten är 33 200 000 kr varav 22 400 000 kr avser mark. Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: bostäder 33 200 000 kr.
Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Flerårsöversikt (Kr)	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	757 536	759 878	759 394	759 442
Resultat efter fin. poster	-116 801	-322 361	11 724	-25 441
Soliditet (%)	30	31	34	35
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	621	622	622	622
Lån/kvm bostadsrättsyta	3 443	3 443	3 443	3 443
Elkostnad/kvm totalyta	24	18	18	15
Värmekostnad/kvm totalyta	191	183	171	160
Vattenkostnad/kvm totalyta	20	19	18	16
Avsättn. underhållsfond/kvm tot.	82	82	82	76

Nettoomsättning - Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster - Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%) - Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Reserv & upp. fond	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	60 600	4 049 720	970 790	-2 756 255	-322 361	2 002 494
Reservering yttre fond			99 600	-99 600		0
Disposition av föregående års resultat:				-322 361	322 361	0
Årets resultat					-116 801	-116 801
Belopp vid årets utgång	60 600	4 049 720	1 070 390	-3 178 216	-116 801	1 885 693

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 078 216
reservering till yttre fond enligt stadgar	-99 600
årets förlust	-116 801
	-3 294 617

behandlas så att i ny räkning överföres	-3 294 617
	-3 294 617

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



Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	757 536	759 878
Summa rörelseintäkter		757 536	759 878
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	2	-625 220	-842 419
Övriga externa kostnader	3	-71 161	-62 488
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-106 324	-106 324
Summa rörelsekostnader		-802 705	-1 011 231
Rörelseresultat		-45 169	-251 353
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-71 632	-71 007
Resultat efter finansiella poster		-116 801	-322 360
Resultat före skatt		-116 801	-322 360
Årets resultat		-116 801	-322 360

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	6 141 071	6 247 395
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	41 204	9 629
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		126 472	177 874
Summa omsättningstillgångar		167 676	187 503
SUMMA TILLGÅNGAR		6 308 747	6 434 898



Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		60 600	60 600
Uppskrivningsfond		4 038 000	4 038 000
Reservfond		11 720	11 720
Fond för yttre underhåll		1 070 390	970 790
Summa bundet eget kapital		5 180 710	5 081 110
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 178 215	-2 756 254
Årets resultat		-116 801	-322 360
Summa fritt eget kapital		-3 295 016	-3 078 614
Summa eget kapital		1 885 694	2 002 496
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6, 7	4 200 000	4 200 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		41 447	8 440
Skatteskulder		52 987	51 360
Förutbetalda avgifter och hyror		50 286	54 817
Upplupna kostnader	8	78 333	117 785
Summa kortfristiga skulder		223 053	232 402
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 308 747	6 434 898

CR

Noter

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Tillgångar och skulder värderas till anskaffningsvärden om inget annat anges. Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod.

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	100 år
Fastighetsförbättringar	100 år
Värmeanläggning	15 år
Tak	6 år
Markanläggning	20 år

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2018	2017
Årsavgifter bostäder	757 469	759 177
Nycklar/lås vidarefakturerings	0	334
Påminnelseavgift	100	400
Öres- och kronutjämning	-33	-33
	757 536	759 878



Not 2 Fastighetskostnader

	2018	2017
Fastighetsskötsel grundavtal	44 341	43 279
Snöröjning/sandning	6 250	4 750
Städning grundavtal	25 759	24 713
Sotning	6 320	0
Hiss serviceavtal	15 301	5 800
	11 500	0
Elavgifter	29 602	21 509
Uppvärmning	233 050	222 710
Vatten	24 410	23 345
Sophämtning	28 476	26 984
Grovsopor	4 756	4 756
Fastighetsförsäkring	25 402	25 402
Kabel-tv	17 569	17 207
Kommunal fastighetsavgift	26 740	26 300
Dörrar och lås rep/underhåll	373	1 894
Övriga gemensamma utrymmen rep/underhåll	0	24 625
Hissar rep/underhåll	123 696	9 519
Portar rep/underhåll	0	1 006
Tak rep/underhåll	0	8 620
Fönster rep/underhåll	0	350 000
Tvättstuga	1 675	0
	625 220	842 419

Not 3 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Förbrukningsmaterial	1 186	1 530
Telefon	4 012	4 644
Administration, kontorsmaterie	749	0
Revisionsarvode extern revisor	15 500	18 744
Arvode ekonomisk förvaltn.	33 760	33 196
Extradeb. ekonomiskförvaltn	726	363
Bankkostnader	3 604	3 608
Juridisk konsultation	10 000	0
Övriga externa kostnader	500	0
Trivselkostnader	1 123	404
	71 160	62 489

Not 4 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 467 493	6 467 493
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 467 493	6 467 493
Ingående avskrivningar	-1 918 097	-1 811 773
Årets avskrivningar	-106 324	-106 324
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 024 421	-1 918 097
Utgående redovisat värde	4 443 072	4 549 396
Taxeringsvärden byggnader	10 800 000	10 800 000
Taxeringsvärden mark	22 400 000	22 400 000
	33 200 000	33 200 000
Bokfört värde byggnader	4 443 072	4 549 396
Bokfört värde mark	1 698 000	1 698 000
	6 141 072	6 247 396

Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetald försäkring	26 036	0
Förutbetald kabel-TV	4 493	0
Förutbetald ekonomisk förvaltning	8 631	8 440
Förutbetald grovsophämtning	1 189	1 189
Förutbetalad telefon	855	0
	41 204	9 629

Not 6 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Swedbank Hypotek AB	1,57	2020-09-25	800 000	800 000
Swedbank Hypotek AB	1,52	2020-08-25	800 000	800 000
Swedbank Hypotek AB	1,87	2021-06-23	900 000	900 000
Swedbank Hypotek AB	1,56	2021-08-25	800 000	800 000
Swedbank Hypotek AB	1,83	2022-09-23	900 000	900 000
			4 200 000	4 200 000

Not 7 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckning	4 560 000	4 560 000
	4 560 000	4 560 000



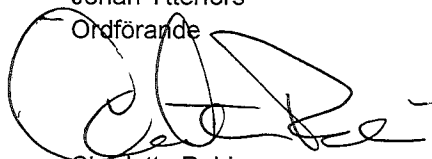
Not 8 Upplupna kostnader

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupet revisorsarvode	18 000	18 744
Upplupna räntekostnader	14 901	14 900
Upplupen kostnad el	6 597	4 461
Upplupen kostnad värme	31 864	56 134
Upplupen kostnad städning	2 901	2 711
Upplupen kostnad vatten	4 070	3 951
Upplupen kostnad dörreparation	0	1 519
Upplupen kostnad sophämtning	0	6 746
Upplupen kostnad takreparation	0	8 620
	78 333	117 786

Stockholm den 15 / 5 2019



Johan Ytterfors
Ordförande



Charlotte Rubin
Ledamot



Monika Schere
Kassör



Martin Gustavsson
Ledamot

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 15 / 5 2019



Christina Björe Fornander
Revisor

Revidea

Christina Fornander AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i
Bostadsrättsföreningen Lyran 4
Org.nr 769601-5408

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lyran 4 för räkenskapsåret 2018.

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 2018-12-31 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.

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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 avveckla 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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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.

Revidea

Christina Fornander AB

- 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 Bostadsrättsföreningen Lyran 4 för räkenskapsåret 2018 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, 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 lagen om ekonomiska föreningar.

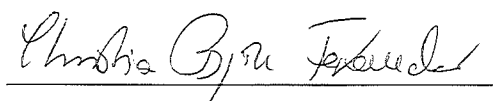
Revidea

Christina Fornander AB

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred 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 revisionsred 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.

Danderyd den 15 maj 2019



Christina Björe Fornander

Godkänd revisor

