



ÅRSREDOVISNING 2017

för

HSB's Bostadsrättsförening Lyran 10 i Stockholm

Organisationsnummer 716420-4450

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

1 januari – 31 december 2017

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	8
- balansräkning	9
-kassaflödesanalys	11
- redovisningsprinciper och notförteckning	12
- underskrifter	16
- revisionsberättelse	17

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende till nyttjande utan tidsbegränsning.

Fakta om fastigheten

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1885 och består av 1 flerbostadshus i 5 våningar ovan mark och med förråd i källare. Fastighetens adresser är Linnégatan 63 samt Grevgatan 48 i Stockholm.

Byggnadens boarea (BOA) är enligt fastighetstaxeringen 2 176 kvm, varav 2 116 kvm avser bostadsrättsyta och 60 kvm hyresrättsyta. Därutöver tillkommer lokalarea (LOA) om 160 kvm. Fastighetens aktuella taxeringsvärde är 71 245 000 kr, varav 41 368 000 kr avser marken och 29 877 000 kr byggnaden.

Fastigheten är fullvärdigt försäkrad hos Trygg-Hansa. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter. Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Fakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1989-02-20 och förvärvade fastigheten (Lyran 10) 2001-02-01. De nuvarande stadgarna registrerades 2007-09-01 hos Bolagsverket. En reviderad ekonomisk plan upprättades 2005-10-27 och godkändes vid en extra stämma 2005-12-15. Någon ny ekonomisk plan behövde inte upprättas med anledning av nybyggnationen och färdigställande av tre lägenheter på vinden. Däremot kom andelstalen att justeras vilket godkändes vid en extra föreningsstämma den 13 november 2007.

Föreningen upplät under 2017 30 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 2 lokaler med hyresrätt. Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter och hyresrätt:

<u>1rok</u>	<u>2rok</u>	<u>3rok</u>	<u>4rok</u>
10	10	11	0

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

<u>Verksamhet</u>	<u>Yta</u>
Klädateljé	28 kvm
Fastighetsmäklare	132 kvm

Genomförda underhållsåtgärder och investeringar

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2001 och reviderades 2008. Under åren har nedanstående större underhållsåtgärder och investeringar genomförts i fastigheten.

<u>Åtgärd</u>	<u>År</u>	<u>Kommentar</u>
Fastigheten totalrenoverades.	1993	Nya vatten- och avloppsstammar samt ny el. Nytt yttertak, ommålning av hus och trapphus etc.
Nya balkonger.	2006	Sex balkonger uppsattes. Bekostades av respektive medlem.
Ny undercentral för värme. Stuprör	2006	I samband med byggnation av lägenheter på vinden har ny undercentral installerats. El monteras i stuprör mot gården.
Nya källarförråd byggdes	2006	Förråd på vinden flyttades till källaren.
Underhåll och åtgärd av föreningens ventilationssystem	2006	Åtgärd utifrån vad som framkom vid OVK- besiktning.
Hiss drogs upp till plan 5	2006	I samband med byggnation på vinden.
Stamspolning	2007	
Gården och mur	2008	Ombyggnad samt uppfräschning av uteplats samt gräsytor och rabatter. Ett nytt träd planterades. Muren renoverades och målades om.
Trapphus	2008-09	Trapphusen målas om och nya portar monterades. Dörrautomatik monteras. Gårdsdörrar renoveras och målas om. Källardörrar målas om.
Balkonger	2009	Tre balkonger byggdes och de bekostades av respektive bostadsrätts medlem.
Tvättstugan	2010	Tvättstugan totalrenoverades, väggar och tak målades och på golvet lades klinkers. Nya maskiner införskaffades.
Fönster	2011-12	Fönstermålning.
Yttertak	2013	Blästring, målning samt ny stuprörsel och nytt snörasskydd.
Fasadrenovering	2014	Blästring och målning av nedre delen av fasaden mot gatan inklusive målning av entréer till lokaler samt dörrar till källarförråd.
Stamspolning	2014	
Renovering av hiss, Grevg.	2016	Krav från Stadsbyggnadskontoret
Underhåll, hyreslägenhet	2016	Renovering av kök
Byte av pump till värmeväxlarsystemet	2016	
Renovering av mur, gården	2016	Inkl. ny dränering/singel
Inspektion av ventilationskanaler	2016	I samband med OVK
Målning av källare	2016	Kalkning av väggar, målning av golv
Installation av fiber	2016	Indragning av fiber till samtliga lägenheter
Entrédörrar	2017	Entrédörrarna till Linnégatan 63 och Grevgatan 28 har lackerats

Ventilationen i hörnlokalen	2017	På grund av dålig luft genomfördes arbete på ventilationen i hörnlokalen
Ombyggnad av soprum	2017	Sopnedkastet på gården ersattes med nytt soprum med kodlås.
Trapphus, hiss och källare	2017	Kompletterande åtgärder har vidtagits avseende trapphus, hiss och källare

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

OVK-besiktning som pågått under 2017 har slutförts. Under början av 2018 kommer åtgärder med anledning av den genomförda OVK-besiktningen att genomföras.

I början av 2017 har en renovering av soprummet genomförts som innebar att sopsnurren togs bort och ersattes av kärl. I samband med detta sattes sopnedkastet på gården igen och ett kodlås installerades vid ingången till soprummet. Därutöver har kompletterande arbeten utförts i trapphus, hiss och i källaren.

I övrigt planeras inga större underhållsarbeten under 2018.

Ekonomi

Föreningens ekonomi är god och skuldsättningen är mycket låg. Föreningen har även en dold tillgång i en hyreslägenhet på 60 m².

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 424 kr per kvm bostadsrättsyta. Styrelsen planerar inte för någon höjning av avgiften under 2018.

Föreningens lån uppgick vid årets slut till 3 000 000 kr vilket motsvarar ett lånebelopp om 1 418 kr per bostadsrättsyta. Under året har föreningen amorterat av 50 000 kr på lånet. Ingen nyupplåning skett.

Kommentar till årets resultat

Det negativa resultatet efter avskrivningar under 2017 förklaras av underhållsåtgärder som överskridit budget. Föreningens kassaflöde var fortsatt positivt under året.

Styrelsens sammansättning

Styrelseledamöter

Ordförande Bengt Sandberg	fr o m 2013-10-01
Kassör Sebastian Sundberg	fr o m 2017-05-31
Sekreterare Barbro Carenby-Törnquist	fr o m 2010-05-31
Ingvar Carlsson	fr o m 2013-10-01
Anders Pehrsson	fr o m 2015-05-26
Lena Lindell (HSB)	

Styrelsesuppleanter

Birgitta Molin	fr o m 2015-05-26
Thomas Järnland	fr o m 2017-05-31
Joel Engstrand	fr o m 2017-05-31
Bo Jonason	fr o m 2017-05-31

Styrelsen har under året avhållit 12 ordinarie protokollförda sammanträden, ett konstituerande styrelsemöte och en ordinarie årsstämma som hölls 2017-05-31.

Väsentliga avtal

Föreningen sade upp avtalet med hyresgästen i hörnlokalen i september 2017. Nytt avtal med samma hyresgäst ingicks i september 2017. Hyrestiden för det nya avtalet löper mellan 2018-07-01 och 2021-06-30.

Övrigt

Det finns inget övrigt att rapportera.

MEDLEMSINFORMATION

Medlemmar

Under året har inga lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 43 medlemmar. Antalet medlemslägenheter i föreningen var vid slutet av 2017, 30 stycken. I föreningen finns en hyreslägenhet med hyresgäst.

Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättning betalas av pantsättaren.

Flerårsöversikt

	<i>Belopp i kr</i>				
	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	1 313 946	1 306 142	1 303 027	1 260 215	1 259 200
Resultat efter finansiella poster	-76 876	-250 537	170 515	-242 275	-114 409
Soliditet, %	91	91	91	89	90
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	424	424	424	404	404
Lån/kvm bostadsrättsyta	1 418	1 441	1 441	1 771	1 771
Ränta/kvm bostadsrättsyta	8	10	16	36	55
Värmekostnad/kvm totalyta	135	133	127	129	137
Elkostnader/kvm totalyta	21	20	17	16	17

Förändring i eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Upp, avgift</i>	<i>Yttre Rep. fond</i>	<i>Balkong fond</i>	<i>Bal resultat</i>	<i>Årets Resultat</i>
Belopp vid årets början	33 936 153	3 795 938	848 341	28 800	-969 336	-250 537
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>						
Dispos. av föregående års resultat					-250 537	250 537
Avsättning yttre fond			200 000		-200 000	
lanspråk yttre fond			-199 306	6 000	199 306	
Årets resultat						-76 876
Belopp vid årets slut	33 936 153	3 795 938	849 035	34 800	-1 220 567	-76 876

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att det balanserade resultatet:	
balanserat resultat	-1 220 567
årets resultat	-76 876
Totalt	-1 297 443
Behandlas så att	
Avsättning till yttre underhållsfond	200 000
Balanseras i ny räkning	-1 497 443
Summa	-1 297 443

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 313 946	1 306 142
Övriga rörelseintäkter		4 524	10 261
Summa rörelseintäkter		<u>1 318 470</u>	<u>1 316 403</u>
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-932 958	-1 117 298
Övriga externa kostnader	4	-200 849	-185 455
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-243 554	-243 554
Summa rörelsekostnader		<u>-1 377 361</u>	<u>-1 546 307</u>
Rörelseresultat		<u>-58 891</u>	<u>-229 904</u>
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1	141
Räntekostnader och liknande resultatposter		-17 986	-20 774
Summa finansiella poster		<u>-17 985</u>	<u>-20 633</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>-76 876</u>	<u>-250 537</u>
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		<u>-76 876</u>	<u>-250 537</u>
Skatter			
Årets resultat	5	<u>-76 876</u>	<u>-250 537</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	39 818 039	40 052 651
Maskiner och andra tekniska anläggningar		-	-
Inventarier, verktyg och installationer		44 713	53 655
Summa materiella anläggningstillgångar		39 862 752	40 106 306
Summa anläggningstillgångar		39 862 752	40 106 306
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		237 662	232 777
Övriga fordringar		86 523	14 764
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		22 953	32 057
Summa kortfristiga fordringar		347 138	279 598
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		709 074	592 334
Summa kassa och bank		709 074	592 334
Summa omsättningstillgångar		1 056 212	871 932
SUMMA TILLGÅNGAR		40 918 964	40 978 238

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Medlemsinsatser			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		37 732 091	37 732 091
Yttre reparationsfond		883 835	877 141
Summa bundet eget kapital		38 615 926	38 609 232
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-1 220 567	-969 336
Årets resultat		-76 876	-250 537
Summa fritt eget kapital		-1 297 443	-1 219 873
Summa eget kapital		37 318 483	37 389 359
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	3 000 000	3 050 000
Övriga skulder		15 750	15 750
Summa långfristiga skulder		3 015 750	3 065 750
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		70 215	102 159
Skatteskulder		73 215	-
Övriga skulder		21 883	11 849
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		419 418	409 121
Summa kortfristiga skulder		584 731	523 129
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		40 918 964	40 978 238

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-76 876	-250 537
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	243 554	243 554
	166 678	-6 983
Betald skatt		3 145
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	166 678	-3 838
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-67 540	73 892
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	61 602	53 279
Kassaflöde före Investerings- och Finansieringsverksamheten	160 740	123 333
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
Finansieringsverksamheten		
Insättning till balkongfond	6 000	6 000
Amortering av låneskulder	-50 000	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-44 000	6 000
Årets kassaflöde	116 740	129 333
Likvida medel vid årets början	592 334	463 001
Likvida medel vid årets slut	709 074	592 334

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Definition av nyckeltal

Soliditet

Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknande livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	120
-Byggnadsinventarier	10

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret var:		
Årsavgifter	898 054	898 054
Hysesintäkter, bostäder	87 270	84 728
Hysesintäkter, lokaler	328 622	323 360
	1 313 946	1 306 142

Not 3 Drifts- och underhållskostnader

Driftkostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Uppvärmning	315 693	310 750
El	48 753	45 833
Vatten och avlopp	45 827	43 417
Hiss	7 986	4 021
Sophämtning	35 713	61 898
Städning	51 894	55 669
Fastighetsskötsel	33 882	38 619
Kabel-TV och Bredband	16 676	16 456
Snöröjning	6 532	22 041
Fastighetsförsäkring	44 767	40 796
Förbrukningsmaterial, fastighet	349	-
Förbrukningsinventarier, fastighet	880	-
	608 952	639 500

Reparationer och underhåll

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Gård	4 305	537
Värme	24 903	-
Tvättstugan	560	-
Ventilation	34 632	49 056
Hissar	316	204 578
Huskropp	255 790	183 571
Övrigt	3 500	40 056
	324 006	477 798

Not 4 Övriga externa kostnader

Administrativa kostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Kontorsmaterial	2 933	345
Telefon och porto	540	461
Sammanträdeskostnader	7 333	7 938
Övriga egna administrationskostnader	600	1 308
Revisionsarvode	31 429	32 046
Kameral förvaltning	43 749	42 857
Hemsida	3 123	6 227
Konsultarvoden	22 913	6 480
Bankkostnader	1 400	2 147
Föreningsavgifter	11 410	10 000
Övrigt	2 204	3 888
	127 634	113 697

Fastighetsskatt

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Fastighetsskatt	73 215	71 758
	73 215	71 758

Not 5 Resultat efter fondering

Årets resultat	-76 876	-250 537
Avsättning till yttre underhållsfond	-200 000	-200 000
lanspråkstagande av yttre underhållsfond		199 306
Resultat efter fondering	-276 876	-251 231

Not 6 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Byggnad		
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	28 266 532	28 266 532
	28 266 532	28 266 532
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 837 856	-1 603 244
-Årets avskrivning enligt plan	-234 612	-234 612
	-2 072 468	-1 837 856
Mark	13 623 975	13 623 975
Redovisat värde vid årets slut	39 818 039	40 052 651

Byggnadsinventarier

-Vid årets början	313 060	313 060
	313 060	313 060
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-259 405	-250 463
-Årets avskrivning enligt plan	-8 942	-8 942
	-268 347	-259 405
Redovisat värde vid årets slut	44 713	53 655

Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
SEB Lån 21055611, 0,48% ffd 180428	3 000 000	3 050 000
Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen väntas uppgå till samma belopp eller liknande.	-	-
	<u>3 000 000</u>	<u>3 050 000</u>

Not 8 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	14 885 000	14 885 000
	<u>14 885 000</u>	<u>14 885 000</u>
Summa ställda säkerheter	14 885 000	14 885 000

Underskrifter

Stockholm / 2018

Bengt Sandberg
Ordförande

Sebastian Sundberg
Ledamot

Barbro Carenby-Törnqvist
Sekreterare

Anders Pehrsson
Ledamot

Ingvar Carlsson
Ledamot

Lena Lindell
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2018

Matz Ekman
Auktoriserad revisor