

Årsredovisning för
Brf Sibyllegatan 14
702001-9092

Räkenskapsåret
2017-01-01 - 2017-12-31

| Innehållsförteckning: | Sida |
|------------------------------|-------------|
| Förvaltningsberättelse | 1-3 |
| Resultaträkning | 4 |
| Balansräkning | 5-6 |
| Noter | 7 |
| Noter till resultaträkning | 7-9 |
| Noter till balansräkning | 9-10 |
| Övriga noter | 10-11 |
| Underskrifter | 12 |

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Sibyllegatan 14 (702001-9092) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01--2017-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1997-08-25. Föreningens ekonomiska plan är registrerad. Nuvarande stadgar registrerades 1997-09-08 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Sjökalven 5 i Stockholms kommun omfattande adressen Sibyllegatan 14. Bostadsrättsföreningen Sibyllegatan byggdes år 1906. Gårdshuset uppfördes 1860.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

| Antal | Benämning |
|-------|-------------------------|
| 11 | lägenheter, bostadsrätt |
| 3 | lokaler, hyresrätt |

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår inte moment styrelseansvar. Försäkring mot ohyra ingår. Försäkringen inkluderar bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2017-05-23. På stämman deltog åtta medlemmar. På stämman behandlades frågan om kommande renoveringar.

Styrelsen har utgjorts av:

| | |
|--------------------|-----------------|
| Axel Eckerbom | styrelseledamot |
| Gabriel Fitzgerald | styrelseledamot |
| Anders Parling | styrelseledamot |
| Hodder Stjernswärd | styrelseledamot |
| Göran Garvner | styrelseledamot |
| Leif Gustafsson | suppleant |

Föreningens firma tecknas av styrelsen. Firman tecknas av två i förening av ledmötena.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft sju st protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Axel Eckerbom vald vid föreningsstämman.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

| År | Åtgärd |
|------|-------------------------------------|
| 2016 | Renovering av trapphus samt entré |
| 2014 | Balkonger |
| 2010 | Samtliga stammar bytta i etapper |
| 2007 | Trapphus samt renovering gård/grund |
| 2006 | Fönster |
| 1998 | Fasad |

Under 2018 planerar föreningen ingen ytterligare avgiftsförändring. Föreningen planerar att inom 2018-2019 renovera tak och fasad.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen har under året slutfört en omfattande renovering av fastighetens entré och trapphus.

Fastighetsägarna har tagit över den ekonomiska förvaltningen.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 14 st. Under året har ingen tillkommit eller avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 14 st.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under årets skötts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB.

Ekonomi Flerårsöversikt

| | 2017 | 2016 | 2015 | 2014 |
|----------------------------------|---------|---------|---------|---------|
| Nettoomsättning (tkr) | 1 075 | 1 224 | 1 117 | 1 110 |
| Resultat efter fin. poster (tkr) | -43 | 205 | 205 | 289 |
| Soliditet (%) | negativ | negativ | negativ | negativ |

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

| | |
|----------------------------|-------------------|
| Ansamlad förlust | - 2 583 979 |
| Årets resultat | <u>-43 081</u> |
| | -2 627 060 |
| | |
| Avsättning till yttre fond | 142 959 |
| Uttag ur yttre fond | 121 287 |
| Överföres i ny räkning | <u>-2 770 019</u> |
| Summa | -2 627 060 |

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande 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 | 1 074 517 | 1 224 223 |
| Summa rörelseintäkter | | <u>1 074 517</u> | <u>1 224 223</u> |
| Rörelsekostnader | | | |
| Drift- och fastighetskostnader | 3 | -1 010 333 | -1 609 155 |
| Övriga externa kostnader | 4 | -41 176 | -3 121 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -4 320 | -4 500 |
| Summa rörelsekostnader | | <u>-1 055 829</u> | <u>-1 616 776</u> |
| Rörelseresultat | | <u>18 688</u> | <u>-392 553</u> |
| Finansiella poster | | | |
| Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar | | 7 363 | - |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 988 | 9 996 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -70 120 | -112 398 |
| Summa finansiella poster | | <u>-61 769</u> | <u>-102 402</u> |
| Resultat efter finansiella poster | | <u>-43 081</u> | <u>-494 955</u> |
| Resultat före skatt | | <u>-43 081</u> | <u>-494 955</u> |
| Skatter | | | |
| Årets resultat | | <u>-43 081</u> | <u>-494 956</u> |

Balansräkning

| Belopp i kr | Not | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|---|-----|------------|------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 6 | 526 680 | 531 000 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 526 680 | 531 000 |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | | 2 900 000 | 2 900 000 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 2 900 000 | 2 900 000 |
| Summa anläggningstillgångar | | 3 426 680 | 3 431 000 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Övriga fordringar | | 6 085 | 13 421 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 24 036 | 18 029 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 30 121 | 31 450 |
| <i>Kassa och bank</i> | | | |
| Kassa och bank | 7 | 857 882 | 1 124 274 |
| Summa kassa och bank | | 857 882 | 1 124 274 |
| Summa omsättningstillgångar | | 888 003 | 1 155 724 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 4 314 683 | 4 586 724 |

Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2017-12-31</i> | <i>2016-12-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| <i>Eget kapital</i> | 8 | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 512 000 | 512 000 |
| Fond för yttre underhåll | | 264 246 | 121 287 |
| Summa bundet eget kapital | | 776 246 | 633 287 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | -2 583 979 | -1 946 064 |
| Årets resultat | | -43 081 | -494 956 |
| Summa fritt eget kapital | | -2 627 060 | -2 441 020 |
| Summa eget kapital | | -1 850 814 | -1 807 733 |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 9 | 5 800 000 | 5 800 000 |
| Summa långfristiga skulder | | 5 800 000 | 5 800 000 |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | | |
| Leverantörsskulder | | 51 405 | 203 149 |
| Skatteskulder | | 7 756 | - |
| Övriga skulder | | 162 024 | 162 684 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 144 312 | 228 624 |
| Summa kortfristiga skulder | | 365 497 | 594 457 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 4 314 683 | 4 586 724 |

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

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

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 22 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar.

Avskrivningar har ej skett.

Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

| <i>Anläggningstillgångar</i> | <i>% per år</i> | <i>(% föreg år)</i> |
|------------------------------|-----------------|---------------------|
| Byggnad | 0,8% | (0,8%) |

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

| | 2017 | 2016 |
|--|------------------|------------------|
| Årsavgifter | 638 156 | 638 212 |
| Hyror | 435 913 | 583 796 |
| Överlåtelse- och pantsättningsavgifter | 448 | 2 215 |
| Övriga hyresintäkter | - | - |
| | 1 074 517 | 1 224 223 |

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

| | 2017 | 2016 |
|--|------------------|------------------|
| Drift | | |
| Fastighetsskötsel | 75 522 | 49 428 |
| Städning | 41 119 | 34 793 |
| Tillsyn, besiktning, kontroller | 1 504 | 13 298 |
| Trädgårdsskötsel | 17 454 | 4 850 |
| Snöröjning | - | 8 268 |
| Sotning | - | 2 980 |
| Reparationer | 18 469 | 118 314 |
| El | 17 018 | 13 663 |
| Uppvärmning | 212 956 | 223 628 |
| Vatten | 22 398 | 21 300 |
| Sophämtning | 22 166 | 13 555 |
| Försäkringspremie | 54 447 | 53 946 |
| Fastighetsavgift bostäder | 15 780 | 15 216 |
| Fastighetsskatt lokaler | 40 530 | 40 530 |
| Övriga fastighetskostnader | 2 332 | 18 099 |
| Kabel-tv/Bredband/IT | 2 000 | 1 833 |
| Förvaltningsarvode ekonomi | 41 115 | 41 517 |
| Panter och överlåtelse | 891 | 743 |
| Övriga externa tjänster | 11 062 | 18 564 |
| | 596 763 | 694 525 |
| Underhåll | | |
| Lokaler | 5 625 | 41 250 |
| Gemensamma utrymmen | 380 282 | 863 480 |
| Hissar | 2 644 | - |
| Tak | - | 9 900 |
| Fönster | 4 990 | - |
| Balkonger | 20 029 | - |
| | 1 010 333 | 1 609 155 |
| Totalsumma drift- och fastighetskostnader | 1 010 333 | 1 609 155 |

Not 4 Övriga externa kostnader

| | 2017 | 2016 |
|-----------------|---------------|--------------|
| Porto / Telefon | 5 201 | 3 121 |
| Konsultarvode | 35 975 | - |
| Summa | 41 176 | 3 121 |

Not 5 Personalkostnader och arvoden

| | 2017 | 2016 |
|--|------|------|
| | - | - |

Föreningen har ingen anställd personal

Not 6 Byggnader och mark

| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden: | | |
| Vid årets början | | |
| -Byggnad | 540 000 | 540 000 |
| -Mark | - | - |
| | <u>540 000</u> | <u>540 000</u> |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan: | | |
| -Vid årets början | -9 000 | -4 500 |
| -Årets avskrivning enligt plan | -4 320 | -4 500 |
| | <u>-13 320</u> | <u>-9 000</u> |
| Redovisat värde vid årets slut | 526 680 | 531 000 |
| Taxeringsvärde | | |
| Byggnader | 15 231 000 | 15 231 000 |
| Mark | <u>25 198 000</u> | <u>25 198 000</u> |
| | 40 429 000 | 40 429 000 |
| Bostäder | 36 400 000 | 36 400 000 |
| Lokaler | <u>4 029 000</u> | <u>4 029 000</u> |
| | 40 429 000 | 40 429 000 |

Not 7 Kassa och bank

| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|----------------------------------|----------------|------------------|
| Swedbank | 2 814 | 2 814 |
| Avräkningskonto Fastighetsägarna | <u>855 068</u> | <u>1 121 460</u> |
| Summa | 857 882 | 1 124 274 |

Not 8 Eget kapital

| | <i>Bundet eget kapital</i> | | <i>Fritt eget kapital/Ansamlad förlust</i> | | | |
|----------------------------|----------------------------|---------------------------------------|--|--------------------------------|---------------------------|--------------|
| | <i>Insatser</i> | <i>Upp- låtelse- avgifter</i> | <i>Fond för yttre underhåll</i> | <i>Balanserat resultat</i> | <i>Årets resultat</i> | <i>Summa</i> |
| Belopp vid årets ingång | 512 000 | - | 121 287 | -1 946 064 | -494 956 | -1 807 733 |

Resultatdisposition
enl föreningsstämma:

| | | | | | |
|---|----------------|----------|---|---|-------------------|
| Förändring av fond för yttre underhåll | | 142 959 | -142 959 | | |
| Balanseras i ny räkning | | | -494 956 | 494 956 | |
| Upplåtelse av ny bostadsrätt | - | - | | | - |
| Årets resultat | | | | -43 081 | -43 081 |
| Belopp vid årets utgång | 512 000 | - | 264 246 | -2 583 979 | -43 081 |
| | | | Totalt bundet eget kapital 776 246 | Totalt fritt eget kapital -2 627 060 | -1 850 814 |

Not 9 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

| Lånegivare | Konvertering/ Slutbetalning | Ränta | Skuldbelopp 2017-12-31 | Amortering/ Upplåning | Skuldbelopp 2016-12-31 |
|------------------|--------------------------------|-------|---------------------------|--------------------------|---------------------------|
| Swedbank hypotek | | 1,41% | 3 000 000 | | 3 000 000 |
| Swedbank hypotek | | 0,87% | 2 800 000 | | 2 800 000 |
| | | | 5 800 000 | | 5 800 000 |

Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter

| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|--|------------------|------------------|
| <i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i> | | |
| Fastighetsinteckningar | 7 346 000 | 7 346 000 |
| Summa ställda säkerheter | 7 346 000 | 7 346 000 |

Not 11 Eventualförpliktelser

| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|------------------------------------|------------|------------|
| Övriga eventualförpliktelser | Inga | Inga |
| Summa eventualförpliktelser | - | - |

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

Underskrifter

Stockholm / 2018

.....
Gabriel Fitzgerald

.....
Göran Garvner

.....
Hodder Stjernswärd

.....
Axel Eckerbom

.....
Anders Parling

Min revisionsberättelse har lämnats / 2018

.....
Axel Eckerbom
Förtroendevald revisor