

Styrelsen för Brf Sibyllegatan 20 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Styrelse

Edward Lundberg Ordinarie Ledamot fr.o.m 21/3 2017.

Anders Eriksson Ordinarie Ledamot fr.o.m 22/5 2017.

Sali Jalalpour Ordinarie Ledamot fr.o.m 22/5 2017.

Urban Hammarstedt Ordinarie Ledamot fr.o.m 22/5 2017.

Styrelsen har under 2017 haft 5 (4) protokollförda styrelsemöten.

Valberedning

Victor Linell och Sanet Mihajlovic

Revisorer

Föreningens revisor har under året varit Peter Olofsson, Finnhammars. *z*

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Jungfrun 5, som förvärvades från Svenska Bostäder med tillträde i februari 2001. Fastigheten har tomträttsavtal med Stockholms Stad och på fastigheten finns ett bostadshus byggt år 1979.

Fastighetens taxeringsvärde är totalt 46,3 MSEK, fördelat på bostäder 40,8 MSEK och lokaler 5,5 MSEK. Föreningen upplåter 18 bostadslägenheter med bostadsrätt.

I fastighetens bottenvåning finns 2 lokaler som upplåts med hyresrätt; där föreningen, för närvarande har tre hyresgäster, ett konstgalleri (Galleri Alex) och en restaurang (Indian Palace) samt ett förrådsutrymme som upplåts med hyresrätt till "Gamla Lampor". Föreningen har även 16 varmgarageplatser i källarplanet som upplåts med hyresrätt, till dels interna och dels externa garagehyresgäster.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm samt försäkrad för all framtid mot brand i Stockholms Stads Brandförsäkringskontor. *z.*

Förvaltning

Föreningen har, sedan 1 januari 2016, kontrakt med Trönberg & Co förvaltnings AB, som sköter den ekonomiska och tekniska förvaltningen.

Finansiering

Föreningens samtliga lån är placerade hos Nordea med fast ränta fram till år 2020.

Avgifter

Föreningen genomförde senast en avgiftshöjning under 2015 med 5 %. Någon ytterligare höjning är inte planerad.

Från och med mars 2017 har mindre justeringar gjorts på respektive lägenhets avgift då andelstalen har förändrats efter uppmätning och försäljning av föreningens sista hyresrätt.

Reparationer och underhåll

Under åren 2006-2013 har endast akuta reparationer på fastigheten genomförts. Detta har medfört att fastighetens löpande underhåll blivit eftersatt.

Föreningen har under 2016 köpt in en underhållsplan för fastigheten. Underhållsplanen är framtagen för åren 2016-2040.

Genomförda reparationer och underhåll:

Garageplatser till externa hyresgäster har sagts upp till förmån för medlemmarna.

Tilluftsfläkten i garaget har reparerats.

Ventilationsåtgärder hos lokalhyresgäst (bekostas delvis av hyresgäst).

Vattenskada hos lokalhyresgäst har upptäckts och åtgärdas i 2017 efter många turer (bekostas delvis av hyresgäst).

Föreningens hyresrätt har renoverats och sålts.

En vattenskada på taket har upptäckts.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Uppfräschning av föreningens garage har genomförts.

- Uppmätning av föreningens olika lägenhetstyper har genomförts under året.

- Föreningens sista hyresrätt har mot slutet av 2016 blivit ledig och uppläts som bostadsrätt under början av 2017.

AD

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 22 st.
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret är 6 st.
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret är 4 st. och
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut är 24 st.

Under år 2017 skedde 3 (1) överlåtelse.

Flerårsöversikt (Tkr)	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	1 539	1 533	1 513	1 464
Resultat efter finansiella poster	-770	-635	-764	-249
Soliditet (%)	73,1	64,5	65,7	70,1

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	19 411 863	2 925 045	52 800	-2 879 929	-635 019	18 874 760
Ökning av insatskapital	1 184 156	6 513 094				7 697 250
Disposition av föregående års resultat:				-635 019	635 019	0
Årets resultat					-770 281	-770 281
Belopp vid årets utgång	20 596 019	9 438 139	52 800	-3 514 948	-770 281	25 801 729

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 514 948
årets förlust	-770 281
	-4 285 229
behandlas så att i ny räkning överföres	-4 285 229
	-4 285 229

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

Resultaträkning

	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 500 674	1 533 469
Övriga rörelseintäkter		38 569	27 759
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 539 243	1 561 228
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-1 796 851	-1 585 235
Personalkostnader	4	-22 252	-122 900
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-332 400	-332 409
Summa rörelsekostnader		-2 151 503	-2 040 544
Rörelseresultat		-612 260	-479 316
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 815	7 274
Räntekostnader och liknande resultatposter		-163 836	-162 977
Summa finansiella poster		-158 021	-155 703
Resultat efter finansiella poster		-770 281	-635 019
Resultat före skatt		-770 281	-635 019
Årets resultat		-770 281	-635 019



Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	27 483 572	27 809 240
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	6 520	13 252
Summa materiella anläggningstillgångar		27 490 092	27 822 492
Summa anläggningstillgångar		27 490 092	27 822 492
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		10 284	5 876
Övriga fordringar		88 104	145 083
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		96 059	95 242
Summa kortfristiga fordringar		194 448	246 201
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	7	8 507 905	1 180 906
Summa kassa och bank		8 507 905	1 180 906
Summa omsättningstillgångar		8 702 353	1 427 108
SUMMA TILLGÅNGAR		36 192 446	29 249 600

46

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		30 034 158	22 336 908
Fond för yttre underhåll		52 800	52 800
Summa bundet eget kapital		30 086 958	22 389 708
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 514 948	-2 879 929
Årets resultat		-770 281	-635 019
Summa fritt eget kapital		-4 285 230	-3 514 948
Summa eget kapital		25 801 728	18 874 760
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	9 940 506	9 940 506
Summa långfristiga skulder		9 940 506	9 940 506
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		85 321	95 058
Skatteskulder		0	2 531
Övriga skulder		69 184	34 353
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		295 706	302 392
Summa kortfristiga skulder		450 211	434 334
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		36 192 446	29 249 600

Kassaflödesanalys

	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-770 281	-635 019
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		332 400	332 409
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-437 881	-302 610
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-4 408	-5 876
Förändring av kortfristiga fordringar		57 127	-122 967
Förändring av leverantörsskulder		-9 737	-11 001
Förändring av kortfristiga skulder		24 649	195 656
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-370 250	-246 798
Investeringsverksamheten			
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		7 697 249	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		7 697 249	0
Årets kassaflöde		7 326 999	-246 798
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 180 906	1 427 704
Likvida medel vid årets slut		8 507 905	1 180 906

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Markanläggningar	15 år
Värmecentral	15 år
Ventilationsinstallation	25 år
Maskiner och inventarier	5 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet (%)

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

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2017	2016
Årsavgifter	713 745	687 207
Hysesintäkter bostäder	30 556	72 570
Hysesintäkter, lokaler moms	319 437	330 844
Hyror lokaler	57 504	22 500
Hysesintäkter p-platser, moms	104 349	102 816
Hysesintäkter p-plats, ej moms	219 283	222 720
Deb f.skatt momsreg. lokaler	55 312	55 308
Övriga hyresintäkter	967	39 504
	1 501 153	1 533 469

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2017	2016
Tomträttsavgäld	243 883	217 367
Belysning/El	46 758	54 613
Bränsle/Värme	196 197	203 865
Sotning/Brandskydd	0	2 799
Vatten & avlopp	45 293	43 010
Förhandlingsarvode	7 125	2 952
Trappstädning	37 875	35 965
Renhållning/Sophämtning	35 232	37 677
Snö/sand	8 251	359
Trädgård/sommar	2 085	6 616
Extra Städning	5 129	9 364
Årets renoveringar/byggprojekt	655 937	335 068
Löpande underhåll	53 732	104 733
Kabel TV	5 279	5 080
Hissar/garageport	114 600	64 657
Värmeanläggning-service	8 537	8 209
Ventilation/Radon/OVK	0	20 939
Fastighetsskatt	78 980	91 777
Försäkringspremier	19 814	19 925
Förvaltningsarvode	98 400	98 400
Skötselarvode/Tillsyn	35 178	38 376
Juridiska arvoden	3 321	15 990
Revisionsarvoden	52 534	38 991
Förbrukningsinventarier	0	7 109
Konsultarvoden	20 610	97 285
Övriga kostnader	22 043	24 108
	1 796 793	1 585 234

Not 4 Anställda och personalkostnader (mindre företag)

	2017	2016
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Löner och andra ersättningar	15 714	93 713
Sociala kostnader och pensionskostnader	6 538	29 187
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	22 252	122 900

fb.

Not 5 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	30 318 683	30 318 683
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	30 318 683	30 318 683
Ingående avskrivningar	-2 509 443	-2 183 770
Årets avskrivningar	-325 668	-325 673
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 835 111	-2 509 443
Utgående redovisat värde	27 483 572	27 809 240
Taxeringsvärden byggnader	18 747 000	18 747 000
Taxeringsvärden mark	27 584 000	27 584 000
	46 331 000	46 331 000

Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	33 677	33 677
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	33 677	33 677
Ingående avskrivningar	-20 425	-13 689
Årets avskrivningar	-6 732	-6 736
Utgående ackumulerade avskrivningar	-27 157	-20 425
Utgående redovisat värde	6 520	13 252

Not 7 Kassa och bank

	2017-12-31	2016-12-31
Bank	8 507 043	1 180 044
Sparkonto Nordea	820	820
Handelsbanken	42	42
	8 507 905	1 180 906

AD.

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
Nordea 91900	1,68	2020-11-18	3 756 506	3 756 506
Nordea 68445	1,58	2020-02-19	3 092 000	3 092 000
Nordea 68453	1,58	2020-02-19	3 092 000	3 092 000
			9 940 506	9 940 506
Kortfristig del av långfristig skuld			0	0

Not 9 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckning	13 838 092	13 838 092
	13 838 092	13 838 092

Handwritten signature

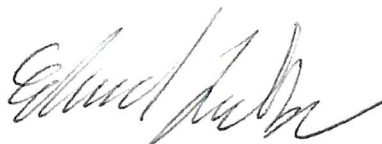
Föreningens sista hyresrätt har upplåtits som bostadsrätt och sålts i februari för 7 775 000 kr.

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Stockholm 2018-06-28



Anders Eriksson
Ordförande



Edward Lundberg

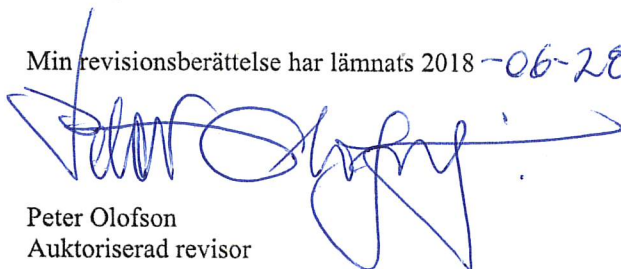


Urban Hammarstedt



Sali Jalalpour

Min revisionsberättelse har lämnats 2018-06-28



Peter Olofson
Auktoriserad revisor