

Årsredovisning för  
**Brf Sibyllegatan 14**  
702001-9092

Räkenskapsåret  
**2016-01-01 - 2016-12-31**

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7
Noter till resultaträkning	8-9
Noter till balansräkning	9-10
Övriga noter	11
Underskrifter	12

AG  
HS  
/



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Sibyllegatan 14 (702001-9092) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01--2016-12-31.

## 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 2016-05-24. 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.

KS  
AC



### 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 2017 planerar föreningen ingen ytterligare avgiftsförändring. Föreningen planerar att inom 2017-2018 renovera tak och fasad.

### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen har under året genomfört 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

	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning (tkr)	1 224	1 117	1 109	1 110
Resultat efter fin. poster (tkr)	-494	205	269	289
Soliditet (%)	negativ	negativ	negativ	

*JHS*  
*KE*



## Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Ansamlad förlust	- 1 946 064
Årets resultat	<u>-494 956</u>
	-2 441 020

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur Fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	0
Överföring till Fond för yttre underhåll	<u>-142 959</u>
Ansamlad förlust	-2 583 979

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

HS  
AE



## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 224 223	1 117 016
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 224 223</b>	<b>1 117 016</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och fastighetskostnader	3	-1 609 155	-740 957
Övriga externa kostnader	4	-3 121	-13 726
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 500	-4 500
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 616 776</b>	<b>-759 183</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-392 553</b>	<b>357 833</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 996	8 550
Räntekostnader och liknande resultatposter		-112 398	-161 090
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-102 402</b>	<b>-152 540</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-494 955</b>	<b>205 293</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-494 955</b>	<b>205 293</b>
<b>Skatter</b>			
<b>Årets resultat</b>		<b>-494 956</b>	<b>205 293</b>

*JKS*  
*2016*



## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6	531 000	535 500
Summa materiella anläggningstillgångar		531 000	535 500
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		2 900 000	-
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 900 000	-
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>3 431 000</b>	<b>535 500</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		-	44 636
Övriga fordringar		13 421	16 326
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		18 029	17 889
Summa kortfristiga fordringar		31 450	78 851
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Övriga kortfristiga placeringar		-	2 900 000
Summa kortfristiga placeringar		-	2 900 000
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	7	1 124 274	1 464 277
Summa kassa och bank		1 124 274	1 464 277
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 155 724</b>	<b>4 443 128</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>4 586 724</b>	<b>4 978 628</b>

*JHS*  
*AC*



## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		512 000	512 000
Fond för yttre underhåll		121 287	-
Summa bundet eget kapital		633 287	512 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 946 064	-2 030 070
Årets resultat		-494 956	205 293
Summa fritt eget kapital		-2 441 020	-1 824 777
<b>Summa eget kapital</b>		-1 807 733	-1 312 777
<i>Långfristiga skulder</i>			
Checkräkningskredit		-	3 150
Övriga skulder till kreditinstitut	9	5 800 000	5 800 000
Summa långfristiga skulder		5 800 000	5 803 150
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		203 149	63 432
Övriga skulder		162 684	162 384
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		228 624	262 439
Summa kortfristiga skulder		594 457	488 255
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		4 586 724	4 978 628

*HS*  
*AE*



## 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

	2016	2015
Årsavgifter	638 212	637 529
Hyror	583 796	475 704
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	2 215	3 783
	<u>1 224 223</u>	<u>1 117 016</u>

### Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2016	2015
<b>Drift</b>		
Fastighetsskötsel	49 428	35 228
Städning	34 793	43 483
Tillsyn, besiktning, kontroller	13 298	17 376
Trädgårdsskötsel	4 850	10 110
Snöröjning	8 268	11 207
Sotning	2 980	-
Reparationer	118 314	130 400
El	13 663	10 788
Uppvärmning	223 628	216 083
Vatten	21 300	17 733
Sophämtning	13 555	5 520
Försäkringspremie	53 946	54 885
Fastighetsavgift bostäder	15 216	12 430
Fastighetsskatt lokaler	40 530	40 290
Övriga fastighetskostnader	18 099	20 927
Kabel-tv/Bredband/IT	1 833	1 368
Förvaltningsarvode ekonomi	41 517	19 376
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	-	61 243
Panter och överlåtelser	743	-
Juridiska åtgärder	-	14 663
Övriga externa tjänster	18 564	14 634
	<u>694 525</u>	<u>737 744</u>
<b>Underhåll</b>		
Lokaler	41 250	-
Gemensamma utrymmen	863 480	3 213
Tak	9 900	-
	<u>1 609 155</u>	<u>740 957</u>
<b>Totalsumma drift- och fastighetskostnader</b>	<b>1 609 155</b>	<b>740 957</b>

### Not 4 Övriga externa kostnader

	2016	2015
Porto / Telefon	3 121	3 101
Konsultarvode	-	10 625
<b>Summa</b>	<b>3 121</b>	<b>13 726</b>

AS  
AE



## Not 5 Personalkostnader och arvoden

2016 2015

- -

Föreningen har ingen anställd personal

## Noter till balansräkning

### Not 6 Byggnader och mark

2016-12-31 2015-12-31

Akkumulerade anskaffningsvärden:

Vid årets början

-Byggnad

-Mark

540 000 540 000

- -

540 000 540 000

Akkumulerade avskrivningar enligt plan:

-Vid årets början

-Årets avskrivning enligt plan

-4 500 -

-4 500 -4 500

-9 000 -4 500

**Redovisat värde vid årets slut**

**531 000 535 500**

**Taxeringsvärde**

Byggnader

Mark

15 231 000

25 198 000

- 40 429 000

Bostäder

Lokaler

36 400 000

4 029 000

- 40 429 000

### Not 7 Kassa och bank

2016-12-31 2015-12-31

Swedbank

Avräkningskonto Fastighetsägarna

**Summa**

2 814 -

1 121 460 1 464 277

**1 124 274 1 464 277**

fjs  
AT



## Not 8 Eget kapital

	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital/Ansamlad förlust		
	Insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	512 000	-	-	-2 030 070	205 293	-1 312 777
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämma:</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			121 287	-121 287		
Balanseras i ny räkning				205 293	-205 293	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	-	-				-
Årets resultat					-494 956	-494 956
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>512 000</b>	<b>-</b>	<b>121 287</b>	<b>-1 946 064</b>	<b>-494 956</b>	
			<b>Totalt bundet eget kapital 633 287</b>	<b>Totalt fritt eget kapital -2 441 020</b>		<b>-1 807 733</b>

## Not 9 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2016-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2015-12-31
Swedbank hypotek		1,41%	3 000 000		3 000 000
Swedbank hypotek		0,87%	2 800 000		2 800 000
			<b>5 800 000</b>		<b>5 800 000</b>

*Handwritten signature and initials*  
AKS  
AE



## Övriga noter

### Not 10 Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
<hr/>		
<i>Panter och därmed jämföriga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	7 346 000	7 346 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>7 346 000</b>	<b>7 346 000</b>

### Not 11 Eventualförpliktelser

	2016-12-31	2015-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
<b>Summa eventualförpliktelser</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

### Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

---

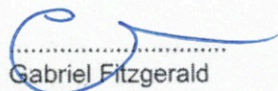
Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

JHS  
NE



## Underskrifter

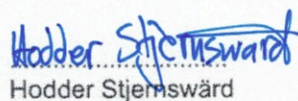
Stockholm 23/5 2017



.....  
Gabriel Fitzgerald



.....  
Göran Garvner



.....  
Hodder Stjernswärd

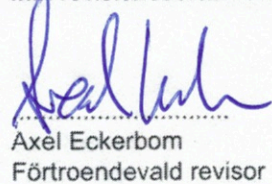


.....  
Axel Eckerbom



.....  
Anders Parling

Min revisionsberättelse har lämnats 23/5 2017



.....  
Axel Eckerbom  
Förtroendevald revisor