

Årsredovisning
för
BRF Sibyllegatan 42

769603-4532

Räkenskapsåret

2017

Styrelsen för BRF Sibyllegatan 42 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Brf Sibyllegatan 42 upplåter 17 bostadsrättslägenheter med bostadsrätt, en med hyresrätt och en lokal med hyresrätt. Föreningens adress är Sibyllegatan 42, 114 43 Stockholm.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Totalt var det 4st styrelsemöten under året inklusive ordinarie föreningsstämma i maj.

Under året 2017 skedde det 1st överlåtelser i föreningen.

På hösten 2017 påbörjades och slutfördes den fönsterrenovering av Bruske & Delér fönstermåleri som planerats sedan en tid tillbaka. Utöver ommålning och renovering, så sattes det även in bullerglas mot Sibyllegatan och energiglas mot innergården. Denna renovering påverkade resultaträkningen negativt, men får anses vara en post av engångskaraktär för 2017. I samband med fönsterrenoveringen ansökte föreningen om bullerbidrag. Bidragssumman blev 60tkr och betalades ut i februari 2018, och kommer därmed att synas först i 2018 års resultaträkning.

Styrelsen har under året 2017 bestått av 4st ordinarie ledamöter. Dessa var Erik Larsson (ordf), Rickard Holm, Johan Keding samt Karin Sandstedt.

Flerårsöversikt (Tkr)	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	687	698	688	688
Resultat efter finansiella poster	-663	30	-115	5
Soliditet (%)	53,9	58,9	58,5	59,3

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Upplåtelse-avgifter	Egna Bostadsrätter	Fritt eget kapital	Totalt
Belopp vid årets ingång	10 000 000	421 459	526 934	-438 066	-1 052 592	9 457 735
Årets resultat					-662 702	-662 702
Belopp vid årets utgång	10 000 000	421 459	526 934	-438 066	-1 715 294	8 795 033

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 052 592
årets förlust	-662 702
	-1 715 294

behandlas så att	
avsättning till yttre fond	48 339
i ny räkning överföres	-1 763 633
	-1 715 294

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

Resultaträkning	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	1	687 005	698 272
Övriga rörelseintäkter		1 200	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		688 205	698 272
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-1 016 384	-335 574
Övriga externa kostnader	3	-48 102	-52 196
Personalkostnader		-19 713	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-143 035	-127 689
Summa rörelsekostnader		-1 227 234	-515 459
Rörelseresultat		-539 029	182 813
Finansiella poster			
Räntekostnader		-123 673	-153 148
Summa finansiella poster		-123 673	-153 148
Resultat efter finansiella poster		-662 702	29 665
Resultat före skatt		-662 702	29 665
Årets resultat		-662 702	29 665

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	15 276 736	15 260 066
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5	13 597	27 192
Summa materiella anläggningstillgångar		15 290 333	15 287 258
Summa anläggningstillgångar		15 290 333	15 287 258
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		46 800	38 764
Övriga fordringar		0	98
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		59 640	0
Summa kortfristiga fordringar		106 440	38 862
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		929 321	740 674
Summa kassa och bank		929 321	740 674
Summa omsättningstillgångar		1 035 761	779 536
SUMMA TILLGÅNGAR		16 326 094	16 066 794

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		10 526 934	10 526 934
Fond för yttre underhåll		421 459	421 459
Egna bostadsrätter		-438 066	-438 066
Summa bundet eget kapital		10 510 327	10 510 327
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 052 592	-1 082 258
Årets resultat		-662 702	29 665
Summa fritt eget kapital		-1 715 294	-1 052 593
Summa eget kapital		8 795 033	9 457 734
Långfristiga skulder			
	8		
Övriga skulder till kreditinstitut		7 236 131	6 270 246
Summa långfristiga skulder		7 236 131	6 270 246
Kortfristiga skulder			
	8		
Övriga skulder till kreditinstitut		43 048	78 780
Leverantörsskulder		0	4 259
Skatteskulder		41 860	84 138
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		210 022	171 637
Summa kortfristiga skulder		294 930	338 814
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 326 094	16 066 794

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
Fönster	40 år

Not 1 Rörelseintäkter

	2017	2016
Rörelseintäkter		
Årsavgifter	471 903	488 500
Hyror Bostäder	55 100	49 523
Hyror Lokaler	160 000	160 000
	687 003	698 023

Not 2 Driftskostnader

	2017	2016
Fastighetsskötsel entrepr	0	33 706
Gård	3 175	1 623
Hisserviceavtal	8 520	11 666
Övriga lokalkostnader	9 254	22 814
Fönster	720 672	0
Elkostnad	21 418	21 437
Värmekostnader	132 000	131 849
Vattenkostnader	19 386	16 913
Sophämtning	8 514	10 959
Hiss	0	1 413
Renhållning	20 775	14 114
Fastighetsförsäkring	25 919	23 345
Kabel-TV-avgift	4 891	4 721
Fastighetsskatt	41 860	41 014
	1 016 384	335 574

Not 3 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Serviceavgifter till branschorganisation	10 890	11 543
Revisionsarvoden-extern	11 275	12 500
Medlems-/styrelsemöten	0	7 028
Redovisningstjänster	25 936	21 125
Styrelsearvoden	15 000	0
Lagstadgade sociala avgifter	4 713	0
	67 814	52 196

Not 4 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	16 771 650	16 771 650
Inköp	146 110	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 917 760	16 771 650
Ingående avskrivningar	-1 511 584	-1 397 490
Årets avskrivningar	-129 440	-114 094
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 641 024	-1 511 584
Utgående redovisat värde	15 276 736	15 260 066

Not 5 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	67 978	67 978
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	67 978	67 978
Ingående avskrivningar	-40 786	-27 191
Årets avskrivningar	-13 595	-13 595
Utgående ackumulerade avskrivningar	-54 381	-40 786

Utgående redovisat värde 13 597 27 192

Not 7 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckning	9 500 000	9 500 000
	9 500 000	9 500 000

Not 8 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 7 279 179 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2017-12-31	2016-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	7 236 131	6 270 246
	7 236 131	6 270 246
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	43 048	78 780
	43 048	78 780

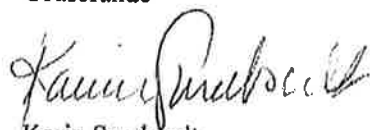
Stockholm 21/5-2018



Erik Larsson
Ordförande



Rickard Holm



Karin Sandstedt



Johan Keding

Min revisionsberättelse har lämnats den 5 juni 2018



Per Lindblom
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Sibyllegatan 42
Org.nr 769603-4532

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Sibyllegatan 42 för räkenskapsåret 2017.

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 2017-12-31 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 revisions sed 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 revisions sed 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. Risker 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, förfälskning, 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.

- 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 BRF Sibyllegatan 42 för räkenskapsåret 2017 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, 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 bostadsrättslagen.

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed 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.

Stockholm den 5 juni 2018



Per Lindblom
Auktoriserad revisor