



Årsredovisning 2016

Brf Sibeliusgången 28

Org. 769618-4733

~~2016~~ LP MM MT FL

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	14

Kontaktinformation

Sibeliusgången 28, 164 77 KISTA

Föreningen förvaltas av Agentia Förvaltning AB, org.nr 559068-1309.

Tel: 08- 522 18 242 (kundtjänst)

Mail: kundtjanst@agentaforvaltning.se

www.agentaforvaltning.se

Handwritten initials and signatures in blue ink, including 'LX', 'R', 'MT', 'MM', and a signature.

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

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

Föreningens fastighet, Sveaborg 1 i Stockholms kommun förvärvades 2010-05-27. Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus på adress Sibeliusgången 28. Fastigheten byggdes 1975 och har värdeår 1975.

Den totala byggnadsytan uppgår till 6 025 kvm, varav 5 496 kvm utgör lägenhetsyta och 529 kvm lokalyta. I föreningen finns 2 st garage med sammanlagt 68 parkeringsplatser till de boende och externt.

Lägenhetsfördelning
48 st 1 rum och kök
24 st 2 rum och kök
24 st 3 rum och kök

Av dessa lägenheter är 75 upplåtna med bostadsrätt och 21 med hyresrätt.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Försäkring till fullvärde för fastigheten har föreningen tecknat hos Vardia. I avtalet ingår styrelseförsäkring samt bostadstillägg för samtliga lägenheter

Tekniska beskrivning av fastigheten, vilken togs fram i samband med köpet, används som underlag för de underhållsåtgärder som utförts och planeras.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Modernisering av hissar	2015
Målning entépartier	2015
Takomläggning Yttertak	2015

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med Borg & Merio. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Agentia Förvaltning AB.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-03-04 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2010-04-07. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2008-03-04. Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag förening.

Föreningen är idag medlemma Bostadsrätterna.

Medlemsinformation

Medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 85 medlemmar. Nyttillkomna medlemmar under året är 14. Antalet medlemmar som avgått under året är 10. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 89. Under året har 9 överlåtelser skett och 2 upplåtelser från hyresrätt till bostadsrätt.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 120 kr.
Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 448 kr.

LA MT MM
R

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2016-06-07 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Frida Lindblom	ledamot/ordf.
Robert Nawrocki	ledamot
Morgan Tjärnström	ledamot
Laila Anani	ledamot
Merja Merenje	ledamot
Alexsander Kügel	suppleant
Christer Sjölund	suppleant
André Ashot Pogosian	suppleant

Vid en extra stämma 2016-11-29 blev Aleksander Kügel upp som ordinarie ledamot i samband med att Robert Nawrocki avgick ur styrelsen på grund av flytt från fastigheten.

Till *revisor* har Joakim Mattsson, BoRevision i Sverige AB valts.

Valberedningen vakant

Styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 15 st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

- Nio lägenheter har överlåtits och två upplåtits under året.
- Arbetet med att byta ut golvmattor i korridorer på våningsplan har färdigställts.
- En lokalhyresgäst har flyttat och en ny flyttat in.
- Nya entrédörrar med magnetlås har installerats.
- Gemensam städdag den 3 juli.
- Ordinarie föreningsstämma 7 juni.
- Extrastämma den 29 november för fyllnadsval samt en första omröstning för nya föreningsstadgar som är anpassade för den nya bostadsrättslagen.
- Föreningen har upplåtit två lägenheter (hyresrätt har blivit bostadsrätt).

Föreningens resultat för år 2016 är -1 612 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2015 som var -2 773 Kkr. Förändringen beror främst på minskat underhåll.

Föreningens enskilt största kostnadspost är värmekostnaden och den har under år 2016 ökat främst p g a prisökning på energi.

I resultatet för år 2016 ingår avskrivningar med 445 Kkr, exkluderar man dem blir resultatet -1 167 Kkr. Detta innebär att föreningen gör ett likviditetsmässigt underskott från den löpande verksamheten under året med 1 167 Kkr. Anledningen till underskottet beror på underhåll och reparationer. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser gör föreningen ett positivt kassaflöde med 4 282 Kkr. Anledningen till detta är att föreningen under året har upplåtit två lägenheter som har inbringat 4,3 Mkr. Det överskottskapital som föreningen har fått in under året kommer att användas till framtida investeringar och underhållsåtgärder på fastigheten.

Årsavgifterna har varit oförändrade sedan 2013 och i samband med budgetarbetet inför 2017 beslutade styrelsen att ligga kvar på samma avgiftsnivå.

Underhåll av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret:

Genomförd åtgärd	Kkr
OVK	40
Dörrpartier	363
Målning, elarbeten	800
Mattläggning	354
Källargångar	191
Byte avlopp	20

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet beräknas till 13 600 Kkr, se bredvid. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,15 % av taxeringsvärdet på fastigheten. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Planerade åtgärder	År	Kostnad/ Kkr.
Gårdsbjälklag	2020	13 000
Ventilationsrenovering	2017-2018	600

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	31 245 803	4 698 311	137 956	-1 869 135	-2 772 916	31 440 019
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till yttre fond			58 665	-58 665		
Balanseras i ny räkning				-2 772 916	2 772 916	
Upplåtelse	989 174	3 400 826				4 390 000
Årets resultat					-1 612 226	-1 612 226
Belopp vid årets utgång	32 234 977	8 099 137	196 621	-4 700 716	-1 612 226	34 217 793

Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning, Kkr	4 039	4 158	4 157	4 095	3 915
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-1 612	-2 773	-359	-70	-432
Soliditet, %	57,9	56,9	58,0	58,2	54,6
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	446	446	446	446	433
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	5 690	5 507	5 573	5 571	6 312
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	7 547	7 551	7 551	7 551	7 551
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,20	1,67	2,78	3,17	3,48
Fastighetens belåningsgrad, % **	47,6	44,3	43,9	43,5	48,2

* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

** Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

LA MT PL
MM

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-4 700 716
Årets resultat	-1 612 226
	<hr/>
	-6 312 942
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	62 433
I ny räkning överföres	-6 375 375
	<hr/>
	-6 312 942

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

FL

LA MM MT

RESULTATRÄKNING

		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	4 038 977	4 158 333
Summa rörelsens intäkter		4 038 977	4 158 333
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-4 483 743	-5 641 469
Övriga externa kostnader	4	-321 696	-440 404
Personalkostnader	5	-124 441	-36 766
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-445 542	-445 542
Summa rörelsens kostnader		-5 375 422	-6 564 181
Rörelseresultat		-1 336 445	-2 405 848
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		8 810	18 147
Räntekostnader		-284 591	-385 214
Summa finansiella poster		-275 781	-367 067
Resultat efter finansiella poster		-1 612 226	-2 772 915
Årets resultat		-1 612 226	-2 772 915

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	51 069 838	51 489 803
Inventarier, verktyg och installationer	7	59 937	85 514
Summa materiella anläggningstillgångar		51 129 775	51 575 317

Summa anläggningstillgångar

51 129 775 51 575 317

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		28 117	41 744
Aktuell skattefordran		9 570	0
Övriga fordringar		26 535	52 260
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	115 089	118 164
Summa kortfristiga fordringar		179 311	212 168

Kassa och bank

7 779 551 3 497 740

Summa omsättningstillgångar

7 958 862 3 709 908

SUMMA TILLGÅNGAR

59 088 637 55 285 225



LA MM MT FL

BALANSRÄKNING

	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	40 334 114	35 944 114
Yttre fond	196 621	137 956
Summa bundet eget kapital	40 530 735	36 082 070
Ansamlad förlust		
Balanserad vinst eller förlust	-4 700 716	-1 869 135
Årets resultat	-1 612 226	-2 772 916
Summa ansamlad förlust	-6 312 942	-4 642 051
Summa eget kapital	34 217 793	31 440 019
Långfristiga skulder	9	
Skulder till kreditinstitut	24 289 000	22 789 000
Summa långfristiga skulder	24 289 000	22 789 000
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	61 394	496 331
Aktuell skatteskuld	0	1 766
Övriga skulder	14 799	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 505 651	558 109
Summa kortfristiga skulder	581 844	1 056 206
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	59 088 637	55 285 225



LA
MM
MT
FL

KASSAFLÖDESANALYS

	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 336 445	-2 405 848
Avskrivningar	445 542	445 542
Erhållen ränta mm	8 810	18 147
Erlagd ränta	-284 591	-385 214
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1 166 684	-2 327 373
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	13 627	-2 732
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	16 634	-61 008
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-434 937	438 268
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-36 829	-156 446
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 608 189	-2 109 291
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser	971 174	369 996
Inbetalda upplåtelseavgifter	3 418 826	1 310 004
Upptagna långfristiga lån	1 500 000	4 390 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	5 890 000	6 070 000
Förändring av likvida medel	4 281 811	-429 291
Likvida medel vid årets början	3 497 740	3 927 031
Likvida medel vid årets slut	7 779 551	3 497 740

L.A. MM MT FL

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

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

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod. Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnad	1 %
Installationer	20 %

Fastighetsskatt / Fastighetsavgift

En förening med hyreshus fick nya värden vid fastighetstaxeringen år 2016 och dessa kommer att gälla fram till år 2019. Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet 1 268 kr eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 0,3 % av taxeringsvärdet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Fond för yttre underhåll

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2016	2015
	Årsavgifter, bostäder	1 860 335	1 841 067
	Hyresintäkter, bostäder	1 151 722	1 214 629
	Hyresintäkter, lokaler	799 207	830 648
	Hyresintäkter, p-plats	155 894	189 937
	Bredbandsintäkter	11 858	12 465
	Överlåtelse och pantsättningsavgifter	14 192	17 579
	Övriga intäkter	45 769	52 008
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	4 038 977	4 158 333

L.A. MM MT PL

NOTER

Not 3	Driftkostnader	2016	2015
	Fastighetskötsel	105 850	108 469
	Städ och entrémattor	303 442	209 489
	Reparationer och underhåll, ink hissar	406 107	601 671
	Fastighetsel	259 241	234 333
	Fjärrvärme	779 390	758 137
	Vatten	217 602	193 779
	Spohämtning	191 224	200 090
	Kabel-TV	25 149	25 134
	Bredband	57 023	48 021
	Försäkringspremier	70 753	94 259
	Fastighetskatt/-avgift	155 820	144 700
	Planerat underhåll	1 826 990	2 858 924
	Bevakning och jour	16 948	64 000
	Snöröjning, sandning och yttre skötsel	2 039	52 618
	Övriga driftkostnader	66 165	47 845
	Summa driftkostnader	4 483 743	5 641 469
Not 4	Övriga externa kostnader	2016	2015
	Ekonomisk förvaltning	138 674	152 977
	Revisionsarvode	21 789	17 544
	Styrelse och medlemskostnader	12 730	16 220
	IT-kostnader	0	5 405
	Konslutarvoden	24 357	100 818
	Advokat & rättegångskostnader	0	31 250
	Inkassokostnader för indrivning	8 345	40 504
	Övriga försäljningskostnader	57 990	30 600
	Övriga administrationskostnader	57 811	45 086
	Summa övriga externa kostnader	321 696	440 404
Not 5	Personalkostnader	2016	2015
	Styrelsearvode	96 000	32 000
	Sociala kostnader	28 441	4 766
	Summa personalkostnader	124 441	36 766

L.A. MM ~~MM~~ MT FL

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader och mark	2016-12-31	2015-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	53 841 607	53 841 607
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	53 841 607	53 841 607
	Ingående avskrivningar	-2 351 804	-1 931 839
	Årets avskrivningar	-419 965	-419 965
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 771 769	-2 351 804
	Utgående redovisat värde	51 069 838	51 489 803
	Redovisat värde byggnader	39 224 684	39 644 649
	Redovisat värde mark	11 845 154	11 845 154
	Summa redovisat värde	51 069 838	51 489 803
	<i>Taxeringsvärde</i>		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	41 622 000	39 110 000
	varav byggnader:	31 552 000	29 164 000
Not 7	Inventarier, verktyg och installationer	2016-12-31	2015-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	127 885	127 885
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	127 885	127 885
	Ingående avskrivningar	-42 371	-16 794
	Årets avskrivningar	-25 577	-25 577
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-67 948	-42 371
	Utgående redovisat värde	59 937	85 514
Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2016-12-31	2015-12-31
	Försäkringspremier	30 328	27 248
	Kabel-TV	6 392	6 288
	Bredband	9 754	9 755
	Bevakningssystem	1 718	1 470
	Övriga förutbetalda kostnader	66 897	73 403
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	115 089	118 164

LA

MM

MT

FL

NOTER

Not 9	Långfristiga skulder	2016-12-31	2015-12-31
	SEB	24 289 000	22 789 000
	Summa långfristiga skulder	24 289 000	22 789 000

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2017	Skuld per 2016-12-31
SEB	2017-05-28	1,12		7 612 000
SEB	2017-05-28	1,12		7 552 000
SEB	rörligt	0,89		7 625 000
SEB	2017-03-28	1,12		1 500 000
Summa långfristiga skulder				24 289 000

Not 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2016-12-31	2015-12-31
	Fjärrvärme	104 645	89 034
	El	33 171	24 526
	Upplupen ränta	7 776	11 649
	Övriga upplupna kostnader	72 272	56 086
	Förutbetalda årsavgifter och hyresintäkter	287 787	376 814
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	505 651	558 109

Övriga noter

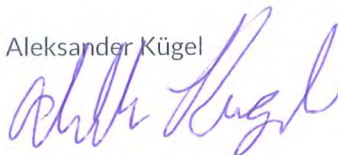
Not 11	Ställda säkerheter	2016-12-31	2015-12-31
	Fastighetsinteckningar	30 500 000	30 500 000
	Summa ställda säkerheter	30 500 000	30 500 000

Stockholm 2017-05-07

Frida Lindblom



Aleksander Kügel



Morgan Tjärnström



Laila Anani



Merja Merenje



Min revisionsberättelse har lämnats den 17 maj 2017.

Joakim Mattsson

Revisor BoRevision Sverige AB

