

Årsredovisning för
Brf Sigtunagatan 4
769604-1446

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Tilläggsupplysningar	8
Upplýsningar till resultaträkningen	8
Upplýsningar till balansräkningen	9-10
Underskrifter	11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Sigtunagatan 4 får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under år 2016.

Föreningens verksamhet

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

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen har 22 lägenheter upplåtna med bostadsrätt, vilka ägs av sammanlagt 32 personer. Under året har tre lägenheter överlåtits; fyra medlemmar har utträtt och fem medlemmar har tillkommit.

Mia Asplund & Robert Persson Asplund, Igh 1
Lennart Samuelsson & Marita Samuelsson, Igh 2
Anneli Dufva & Niklas Carlén, Igh 3
Louise Furberg, Igh 4
Anna-Lena Järvstrand, Igh 5
Ulla Jansson & Sofie Hallqvist, Igh 6
Pierre Hacker, Igh 8
Catharina Hemmings, Igh 9
Catharina Wihlborg, Igh 10
Marianne Östergaard, Igh 11
Mats Bråstedt, Igh 12
Pelle Karlsson, Igh 13
Maj-Britt Alter & Per Liljeqvist, Igh 14
Joel Sundberg, Igh 15
Erik Sjöberg, Igh 16
Madeleine Almgren Aitola & Erik Möller, Igh 17
Mac Pompeius Wolontis, Igh 18
Caroline Yuan, Igh 19
Alexander Hübel & Charlotte Hübel, Igh 20
Kerstin Furberg, Igh 25
Göran och Åse Eriksson, Igh 26
Lasse Wallinder, Igh 27

Allmänt om verksamheten

Fastigheten

Taxeringsvärdet för Rosen 5 är 42 962 000 kr varav byggnadsvärde 14 439 000 kr och markvärdet 28 523 000 kr.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm och försäkringen innehåller bland annat ansvarsförsäkring som fastighetsägare samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Den ekonomiska förvaltningen i föreningen hanteras av Brain Accounting AB. Den tekniska förvaltningen sköts av NKG Tryggfastighet AB.

Föreningen är medlem i Fastighetsägarna Stockholm.

Föreningen hyr ut en lägenhet samt ett antal lokaler av olika slag.

Två källarlokal i gårdshuset hyrs ut - en till en kamratklubb/biljardklubb och en till Mac Pompeius Wolontis. Mac Pompeius Wolontis hyr även (utan besittningsskydd) en mindre lokal i gathusets källare, vilken används till förvaring. Turning Point hyr den stora lokalen i gathuset.

Styrelsen har utgjorts av:

Ledamöter

Alexander Hübel	Ordförande
Erik Sjöberg	Kassör
Madeleine Almgren Aitola	Sekreterare
Lasse Wallinder	Ordinarie ledamot
Göran Eriksson	Ordinarie ledamot

Samt suppleant

Erik Möller
Marita Samuelsson
Louise Furberg

Revisor

Jörgen Schumacher Auktoriserad revisor

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Verksamhet

Föreningens styrelse har sammanträtt vid nio tillfällen under året.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum den 3 maj 2016 på Café Ritorno i Stockholm.

Styrelsen har bjudit in nya medlemmar till sina möten för en presentation.

Vid ett tillfälle under våren har medlemmarna träffats för att rensa gemensamma utrymmen. I samband med detta tillfälle fanns det även möjlighet att slänga grovsopor.

Personal

Föreningen har inga anställda. Till styrelsen har inga arvoden utgått.

Lägenheter

Under året har tre lägenheter sålts och nya ägare har tillträtt.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll och projekt

Under 2014 tog föreningen fram en långsiktig underhållsplan, vilken föreningen under 2015 och 2016 har påbörjat exekvering av. Under året har föreningen genomfört ett antal underhållsarbeten av mindre karaktär. I nuläget finns det inga större underhållsarbeten planerade de kommande åren. Under 2017 planeras ommålning av trapphus och portik och framöver kan det eventuellt bli aktuellt med omputsning av fasader och gårdsmur samt renovering av delar av tvättstugan. I övrigt finns en del mindre åtgärder planerade enligt underhållsplanen.

Under slutet av 2016 påbörjades installation av en tredje fönsterruta i samtliga lägenheter, en åtgärd som förutom förbättrad inomhusmiljö också förväntas ge lägre uppvärmningskostnader i framtiden. Fönsterprojektet ligger som pågående projekt i balansräkningen och kommer att slutföras under första kvartalet 2017.

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi har fortsatt utvecklats starkt under året och föreningen uppvisar ett positivt kassaflöde som väl överstiger föreningens driftkostnader. Intäkterna är ca 5 % lägre än föregående år, vilket beror på att föreningen hade en avgiftsfri månad i augusti.

Kostnaderna har minskat med ca 130 000 kr jämfört med föregående år, i stort drivet av lägre kostnader för förändringsprojekt. Aggregerade löpande drift- och förvaltningskostnader har varit i nivå med tidigare år. Föreningen har även gynnats av det låga ränteläget då samtliga lån löper på tre månader.

Föreningen uppvisar ett positivt kassaflöde och kassan har under året ökat med knappt 340 TSEK för att vid balansdagen väl överstiga 1 MSEK.

Styrelsen har de senaste åren arbetat målmedvetet med att stärka föreningens ekonomi genom att se över utvalda intäkts- och kostnadsposter samt sänkt räntekostnaderna genom att amortera på föreningens lån. Tillsammans medför dessa åtgärder att föreningens kassaflöde är så starkt att styrelsen under 2016 beslutade att sänka avgifterna med 10 %. Med den nya avgiftsnivån och med rimliga antaganden om framtida inflationsdrivna kostnadsökningar, beräknas föreningen ha ett framtida positivt kassaflöde om ca 150 TSEK givet årliga underhållsinvesteringar kring 200 TSEK, vilket är ett genomsnitt för tidigare år.

Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	1 099 789	1 159 721	1 111 133	1 136 977
Resultat efter finansiella poster	53 566	-23 501	-9 757	-86 867
Soliditet, %	88	89	89	86
Årsavgift kr/kvm och bostadsrättsyta	469	510	511	601
Låneskulder/kvm bostadsrättsyta	2 042	2 042	2 058	2 802

Obs! Fr o m 2014 är bostadsrättsytan utökad till 1 469 (1 458) kvadratmeter.

Resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-682 093
årets resultat	53 566
Totalt	-628 527
disponeras för	
Avsättning till yttre fond	128 886
balanseras i ny räkning	-757 413
Summa	-628 527

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar.

Förändring i eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Medlemsinsatser</i>	<i>Yttre fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets ingång	20 042 480	6 971 363	692 205	-641 629	-23 501
Disposition enl. stämma			105 963		23 501
lanspråkstagande av yttre fond			-89 000		
Balansering resultat				-40 464	
Årets resultat					53 566
Vid årets slut	20 042 480	6 971 363	709 168	-682 093	53 566

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>
Rörelseintäkter m.m			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	1 099 789	1 159 721
Summa rörelseintäkter m.m		1 099 789	1 159 721
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-666 245	-791 284
Administrativa kostnader	3	-100 221	-112 814
Avskrivningar		-235 342	-234 097
Summa rörelsekostnader		-1 001 808	-1 138 195
Rörelseresultat		97 981	21 526
Finansiella poster			
Räntekostnader		-44 451	-45 028
Ränteintäkter		36	1
Summa finansiella poster		-44 415	-45 027
Resultat efter finansiella poster		53 566	-23 501
Årets resultat		53 566	-23 501

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	28 996 789	29 221 600
Inventarier och installationer	5	17 007	21 313
Pågående projekt avseende materiella anläggningstillgångar.		303 852	-
		<u>29 317 648</u>	<u>29 242 913</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>29 317 648</u>	<u>29 242 913</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		12 379	-
Övriga fordringar		5	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		45 170	41 610
		<u>57 554</u>	<u>41 610</u>
Kassa och bank		<u>1 382 009</u>	<u>1 043 093</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 439 563</u>	<u>1 084 703</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>30 757 211</u>	<u>30 327 616</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		27 013 843	27 013 843
Fond för yttre underhåll	6	709 168	692 205
		<u>27 723 011</u>	<u>27 706 048</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-682 093	-641 629
Årets resultat		53 566	-23 501
		<u>-628 527</u>	<u>-665 130</u>
Summa eget kapital		<u>27 094 484</u>	<u>27 040 918</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	3 000 000	3 000 000
		<u>3 000 000</u>	<u>3 000 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		56 411	43 930
Skatteskulder		101 340	88 540
Övriga skulder		400	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		504 576	154 228
		<u>662 727</u>	<u>286 698</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>30 757 211</u>	<u>30 327 616</u>

Tilläggsupplysningar

Allmänna redovisningsprinciper

Företagets årsredovisning har upprättats enligt Årsredovisningslagen och BFNAR 2010:10 Årsredovisning i mindre företag (K2-reglerna). Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Följande värderingsprinciper har tillämpats i årsredovisningen.

Anläggningstillgångar

Planenliga avskrivningar sker på anskaffningsvärdet med följande %-satser:

Anläggningstillgångar	% per år
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnad	1
-Markanläggning	2
-Maskiner och inventarier	10

Avsättning och/eller ianspråkstagande av den Yttre fonden påverkar inte summan i det Totala Egna kapitalet. Avsättning görs enligt stadgarna med 0.3% av fastighetens taxeringsvärde.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Intäkter

Hysesintäkterna och årsavgifterna periodiseras varvid endast en del av intäkten som avser aktuell period redovisas. Detta innebär att förskottshyror redovisas som förutbetalda intäkter.

Upplysningar till resultaträkning

Not 1 Intäkternas fördelning

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
<i>Rörelsens intäkter</i>		
Årsavgifter från medlemmar	688 369	749 322
Hyra bostäder	132 000	134 413
Hyra lokaler	229 420	222 620
Övriga intäkter	50 000	53 366
Summa	1 099 789	1 159 721

Not 2 Driftskostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Fastighetsskötsel	39 959	45 352
Snöskottning	11 632	51 279
Städning	27 141	26 670
Reparationer/underhåll	46 011	210 221
Fastighetsel	45 369	29 408
Fjärrvärme	246 103	225 626
Vatten	47 907	35 275
Sophämtning	39 408	37 768
Kabel-TV	72 625	55 943
Försäkring	27 074	24 468
Fastighetsskatt/kommunala avgifter	56 784	44 556
Övrigt	6 232	4 720
Summa	666 245	791 286

Not 3 Administrativa kostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Revisionsarvode	13 625	15 625
Arvode kameral förvaltning	46 870	46 365
Konsultarvoden	3 000	-
Övriga förvaltningskostnader	36 726	50 824
	100 221	112 814

Upplysningar till balansräkning

Not 4 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Byggnad vid årets början	19 811 833	19 811 833
Markanläggning	1 265 539	1 265 539
	21 077 372	21 077 372
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 786 814	-2 562 003
-Årets avskrivning enligt plan	-199 501	-199 501
-Årets avskrivning enligt plan markanläggning	-25 310	-25 310
	-3 011 625	-2 786 814
Mark	10 931 042	10 931 042
Redovisat värde vid årets slut	28 996 789	29 221 600
Taxeringsvärde byggnader:	14 439 000	14 107 000
Taxeringsvärde mark:	28 523 000	21 214 000
	42 962 000	35 321 000

Not 5 Inventarier och installationer

	2016-12-31	2015-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	63 321	51 546
-Nyanskaffningar	6 225	11 775
	<u>69 546</u>	<u>63 321</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-42 008	-32 722
-Årets avskrivning enligt plan	-10 531	-9 286
	<u>-52 539</u>	<u>-42 008</u>
Redovisat värde vid årets slut	17 007	21 313

Not 6 Yttre reparationsfond

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående avsättningar	692 205	586 242
Årets utnyttjande	-89 000	
Årets avsättning	105 963	105 963
Vid årets slut	709 168	692 205

Not 7 Långfristiga skulder

<i>Lån</i>	<i>Ränta</i>	<i>Löptid</i>	2016-12-31	2015-12-31
Stadshypotek lån nr 710959	1,45	3 månader	1 102 528	1 102 528
Stadshypotek lån nr 733329	1,45	3 månader	1 897 472	2 677 472
Totalt			3 000 000	3 780 000

Not 8 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	2016	2015
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	11 780 000	11 780 000
Ansvarsförbindelser	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

Väsentliga händelser efter verksamhetsårets slut

Efter balansdagen har arbetet med installation av en tredje fönsterruta fakturerats av leverantören. Utöver det har föreningen påbörjat ommålning av trapphus och portik.

Underskrifter

Stockholm den 2017

Alexander Hübel
Styrelseordförande

Göran Eriksson
Ledamot

Lars-Erik Wallinder
Ledamot

Madeleine Almgren Aitola
Sekreterare

Erik Sjöberg
kassör

Min revisionsberättelse har lämnats den 2017

Jörgen Schumacher
Aukoriserad revisor