

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Sleipner nr 12

Org.nr 716418-1435

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2009-01-01--2009-12-31.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
- tilläggsupplysningar	9
- underskrifter	12

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

770
pi

all
5/1

Brf Sleipner nr 12
Org.nr 716418-1435

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt

Bostadsrättsföreningen Sleipner nr 12, organisationsnummer 716418-1435, bildades vid konstituerande föreningsstämma den 8 maj 1983 och registrerades den 6 juni 1983. Ekonomisk plan för föreningen upprättades den 22 oktober 1985 och registrerades den 16 december 1985. Föreningens nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 17 november 2003.

Föreningen har till ändamål att åt sina medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende till nyttjande utan begränsning i tiden. Föreningen äger fastigheten Sleipner 12 i S:t Matteus församling i Stockholms innerstad (Vasastan), belägen på Vanadisvägen 23 och Upplandsgatan 87.

Fastigheten förvärvades av föreningen den 2 november 1986. På fastigheten finns ett flerbostadshus med sex våningar, ritat av arkitektfirman Dorph & Höög och byggt 1908–1911. Huset har enligt fastighetstaxeringen en sammanlagd bostadsyta på 2 391 kvm, vilken är fördelad på 29 bostadslägenheter, varav 3 vindslägenheter inredda 1994–1995. En av bostadslägenheterna är upplåten med hyresrätt och övriga 28 med bostadsrätt.

Därutöver finns fyra kommersiella lokaler, upplåtna med hyresrätt, på enligt fastighetstaxeringen sammanlagt 499 kvm, varav drygt hälften i källarplan. I två av lokalerna bedrivs en tvätteriverksamhet (kontrakten löper ut den 30 september 2012), i en av lokalerna bedrivs bilverkstad (kontraktet löper ut den 30 september 2011) och i den fjärde lokalen verksamhet rörande möbelomklädnad m.m. (kontraktet löper ut den 30 september 2011).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Huset uppvärms genom fjärrvärme.

Årsstämma m.m.

Årsstämma 2009 hölls den 10 juni med val av styrelseledamöter och suppleanter.

Vid konstituerande sammanträde efter årsstämman fick styrelsen följande sammansättning:

Ordförande: Peter Sedgwick (omval)

Sekreterare: Lars Karlsson (omval)

Kassör: Eva Gerlofson (nyval)

Ledamot: Johan Josjö (omval)

Suppleanter: Anna Gustafsson (nyval)

Kristoffer Löf (omval)

Vid stämman valdes också:

Revisor: Bertil Wennström (omval)

Revisorssuppleant: Britt Holmén (omval)

Till valberedning utsågs Hans Elf (nyval) och Anna-Lena Kristiansen (nyval).

Brf Sleipner nr 12

Org.nr 716418-1435

Fram till årsstämman bestod styrelsen av Peter Sedgwick, Lars Karlsson, Mattias Karlsson och Johan Josjö som ordinarie ledamöter med Hans Elf och Kristoffer Löf som suppleanter.

Överlåtelser

Under räkenskapsåret har en bostadsrätt överlåtit, två medlemmar utträtt ur föreningen och två nya antagits. Vid årets slut hade föreningen 39 medlemmar, fördelade på 25 hushåll, som i tre fall innehar vardera två bostadsrätter (sammanslagna lägenheter).

Styrelsesammanträden

Styrelsen har under räkenskapsåret hållit sju protokollförda sammanträden.

Administration och förvaltning

Föreningen anlitar Deloitte AB som ekonomisk förvaltare. Övriga frågor har liksom tidigare år skötts av styrelsens ledamöter gemensamt. För allmän information i bostadsrättsfrågor samt råd och hjälp i tekniska frågor har föreningen haft nytta av medlemskapet i branschorganisationen Fastighetsägarna Stockholm.

Service

Söderkyl AB, som levererade nya tvättmaskiner och torkskåp 1996, har anlitats för service i tvättstugan. Storstadens Lås HB har anlitats för låsarbeten.

Underhåll och förbättringar

En källarlokal utanför pannrummet blev vattenskadad av ett stort läckage vid toalett och dusch inne i lokalen. Reparation av skadan innebar fläkttorkning, bortforsling av väggar, toalett och dusch, målningsarbete m.m. Vissa åtgärder kvarstår.

De tunga blomlådorna på gården forslades bort. Tyngden hade skadat underlaget med risk för ytterligare skador. Misstanke fanns om bristande hållfasthet i underlaget. Provborrning via två stora hål i asfalten genomfördes, med avsikt att kontrollera underlagets hållfasthet och isolering mot de bärande balkarna. Skador, bl.a. rostangrepp, upptäcktes som kommer att åtgärdas. Se mer om detta nedan.

I september utfördes brandskyddskontroll (sotningsinspektion) av samtliga eldstäder i huset och rökkanalerna till dessa. Några smärre brister konstaterades, som avses bli åtgärdade under 2010.

Hissreparationer har gjorts, men ytterligare åtgärder på hissen på Vanadisvägen behöver vidtas.

Balkong har byggts av en medlem.

Upphandling av ny försäkring

Föreningen bytte under räkenskapsåret försäkringsbolag från Länsförsäkringar till Brandkontoret.

Avtal och abonnemang

Följande avtal m.m. har gällt under 2009:

Deloitte AB: ekonomisk förvaltning/redovisning, inklusive förande av medlems- och lägenhetsförteckningar

Tidens Ståd AB: städning av trapphus, hissar och övriga allmänna utrymmen

Fastighetsägarna Stockholm: allmän fastighetsskötsel samt periodisk kontroll av fjärrvärmeanläggning

AB Fortum Värme och Fortum Markets AB: fjärrvärme respektive el

Stockholm Vatten AB: vatten och avlopp

Stockholms stads renhållningsförvaltning: sophämtning

SITA Sverige AB: hämtning av returpapper

Inspecta AB: besiktning av hissar

Otis AB: service och underhåll av hissar

Com Hem AB: kabel-TV (grundutbud)

Brandkontoret: fastighetsförsäkring inklusive skadedjursbekämpning

Ahlins Plåt AB: takskottning; föreningens avtal innebär förtur vid takskottning, men styrelsen får själv bedöma aktuell situation och vid behov påkalla hjälp med borttagning av snö och is

Ekonomi

Årsavgifterna för bostadsrätterna har inte höjts under året och har varit oförändrade sedan den 1 juli 2006.

Hyrorna för affärslokalerna är omförhandlade med nya villkor för tre av lokalerna fr.o.m. den 1 oktober 2008 och för den fjärde lokalen fr.o.m. den 1 oktober 2009. Samtliga lokalhyreskontrakt innehåller sedvanliga index- och fastighetskatteklausuler.

Hyran för bostadslägenheten har justerats i nivå med utvecklingen på hyresmarknaden i Stockholms innerstad och uppgår när denna årsredovisning avges till 968 kronor per kvadratmeter och år.

Enligt styrelsebeslut debiteras vid överlåtelse av bostadsrätt i föreningen köparen en överlåtelseavgift om 2,5 procent av gällande prisbasbelopp samt debiteras vid pantsättning pantsättaren en pantsättningsavgift om 1 procent av gällande prisbasbelopp.

I enlighet med stadgarna och styrelsebeslut görs sedan år 2008 en årlig avsättning till balkongfond (fond för underhåll och reparation av balkonger anskaffade av bostadsrättshavarna) med ett belopp motsvarande 1,5 procent av årets prisbasbelopp per balkong anskaffad av bostadsrättshavare. Finansieringen av denna avsättning sker genom ett särskilt tillägg i årsavgiften för respektive balkonginnehavare och fördelas lika mellan de berörda bostadsrätterna. Antalet sådana balkonger uppgår för närvarande till 13.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång och planerade större underhållsarbeten

Omfattande renovering av innergården, vars underlag är skadat, planeras där hela gården bryts upp och gårdsbjälklaget stagas upp. Fallbetong och fyllnadsmassor ska avlägsnas för att möjliggöra ytterligare inspektion och eventuell förstärkning av bärande enheter. Nytt fyllnadsmaterial med bättre egenskaper kan användas. I samband med arbetet planeras uppfräschning av gården inklusive förbättrad vattenavrinning. För biträde med upphandlingen av totalentreprenaden samt för projektledning och kvalitetsansvar har styrelsen anlitat teknikkonsultföretaget ÅF AB. Arbetena beräknas bli utförda under 2010 och/eller 2011.

Brf Sleipner nr 12

Org.nr 716418-1435

Den stränga vintern har utsatt taket för stora påfrestningar. Vatteninträngning genom yttertaket upptäcktes i februari i en av vindslägenheterna på Vanadisvägen. Erforderliga åtgärder med anledning av denna skada vidtas under 2010.

I februari 2010 utfördes funktionskontroll av husets ventilationssystem (s.k. OVK (obligatorisk ventilationskontroll)) med ej godkänt resultat. De åtgärder som erfordras med anledning av påtalade anmärkningar avses utföras under 2010 och 2011.

Nyckeltal

	2009	2008
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	300	300
Lån/kvm bostadsrättsyta (belåningsgrad den 31 dec.)	172	172
Räntekostnad/kvm bostadsrättsyta	6	10
Lokalhyresintäkt/kvm bostadsrättsyta	204	182
Värmekostnad/kvm totalyta	116	109
Vattenkostnad/kvm totalyta	12	12
Elkostnad/kvm totalyta	8	14
Bostadsrättsyta enligt fastighetstaxering: 2 332 kvm		
Totalyta = bostadsyta (2 391 kvm) + lokalyta (499 kvm)		

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens förlust

Till föreningsstämman förfogande står

balanserad förlust	-492 561
årets vinst	203 433
	<hr/>
	-289 128

Styrelsen föreslår att

till yttre fond avsätts enligt stadgarna	15 900
i ny räkning överföres	-305 028
	<hr/>
	-289 128

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.

720
8

K. P. W.

RESULTATRÄKNING

	Not	2009-01-01 2009-12-31	2008-01-01 2008-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	1 228 279	1 178 509
Övriga rörelseintäkter		7 655	5 820
		<hr/> 1 235 934	<hr/> 1 184 329
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	2	-704 453	-647 302
Fastighetsförsäkring		-40 047	-59 662
Fastighetskatt	3	-64 342	-62 470
Fastighetsadministration	4	-91 611	-109 644
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-121 768	-169 000
		<hr/> -1 022 221	<hr/> -1 048 078
Rörelseresultat		213 713	136 251
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter		2 690	13 158
Räntekostnader		-12 970	-23 590
		<hr/> -10 280	<hr/> -10 432
Resultat efter finansiella poster		203 433	125 819
Skattekostnad avseende föregående år		<hr/> 0	<hr/> -218
Årets resultat		203 433	125 601

no
fs

de

Brf Sleipner nr 12
Org.nr 716418-1435

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

	Not	2009-12-31	2008-12-31
Byggnader och mark	5	4 420 984	4 542 752
Pågående nyanläggningar av balkonger		0	7 225
		<u>4 420 984</u>	<u>4 549 977</u>

Summa anläggningstillgångar

4 420 984

4 549 977

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		0	2 704
Aktuell skattefordran		0	321 111
Övriga fordringar		9 414	6 184
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	19 640	18 238
		<u>29 054</u>	<u>348 237</u>

Kassa och bank

1 071 858

314 473

Summa omsättningstillgångar

1 100 912

836 104

SUMMA TILLGÅNGAR

5 521 896

5 386 081

ad
ps

BALANSRÄKNING

		2009-12-31	2008-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not		
Eget kapital	7		
Bundet eget kapital			
Insatser och upplåtelseavgifter		4 896 606	4 896 606
Yttre fond		137 281	121 381
Balkongfond		58 220	51 444
		<u>5 092 107</u>	<u>5 069 431</u>
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-492 561	-602 262
Årets resultat		203 433	125 601
		<u>-289 128</u>	<u>-476 661</u>
Summa eget kapital		4 802 979	4 592 770
Långfristiga skulder	8		
Skulder till kreditinstitut		<u>400 000</u>	<u>400 000</u>
Summa långfristiga skulder		400 000	400 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		63 774	16 191
Övriga skulder		9 922	9 973
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	<u>245 221</u>	<u>193 753</u>
Summa kortfristiga skulder		318 917	219 917
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 521 896	5 212 687

POSTER INOM LINJEN

Ställda säkerheter

**Panter och därmed jämförliga säkerheter
som har ställts för egna skulder och för
förpliktelser som redovisats som avsättningar**

Fastighetsinteckningar		<u>438 400</u>	<u>438 400</u>
		438 400	438 400

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med årsredovisningslagen samt uttalanden och allmänna råd från Bokföringsnämnden. När allmänna råd från Bokföringsnämnden saknas har vägledning hämtats från Redovisningsrådets rekommendationer och i tillämpliga fall från uttalanden av FAR SRS. När så är fallet anges detta i särskild ordning nedan. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år förutom vad gäller eget kapital som justerats med förtydligande i not.

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Årsavgifter och hyresintäkter	2009	2008
	<i>Nettoomsättning uppdelad på rörelsegren</i>		
	Årsavgifter bostadsrätter	699 600	699 600
	Hyresintäkter bostäder	55 484	54 396
	Hyresintäkter lokaler	522 004	440 016
	Övriga tillägg	1 897	-1 015
	Rabatt lokaler	-50 706	-14 488
		<u>1 228 279</u>	<u>1 178 509</u>
Not 2	Driftkostnader	2009	2008
	El	24 245	39 363
	Fjärrvärme	336 001	315 404
	Vatten och avlopp	33 599	33 608
	Trappstädning, renhållning	45 431	38 984
	Sophämtning	20 503	23 434
	Fastighetsskötsel, hisservice, fjärrkontroll, besikt.	91 048	82 943
	Kabel-TV	17 794	16 169
	Reparationer och underhåll	113 506	87 686
	Snöröjning och sandning	6 034	9 711
	Övriga driftkostnader	16 292	0
		<u>704 453</u>	<u>647 302</u>

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 3	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	2009	2008
	Fastighetsskatt lokaldel	31 270	31 270
	Fastighetsavgift bostadsdel	33 072	31 200
		<u>64 342</u>	<u>62 470</u>

På lokaldelen utgår fastighetsskatt om 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.
På bostadsdelen utgår kommunal fastighetsavgift om 0,4 procent av bostadsdelens taxeringsvärde, för 2009 dock högst 1 272 kronor (år 2008: 1 200 kronor; år 2010: 1 277 kronor; indexeras kommande år) per bostad, vilket räknat på husets 26 bostäder blir sammanlagt 33 072 kronor.

Not 4	Fastighetsadministration	2009	2008
	Förvaltningsarvode	43 751	64 357
	Övriga administrationskostnader	47 860	45 287
		<u>91 611</u>	<u>109 644</u>

Not 5	Byggnader och mark	2009-12-31	2008-12-31
	Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	7 159 571	7 159 571
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 159 571	7 159 571
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 616 819	-2 447 819
	Årets avskrivningar	-121 768	-169 000
	Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-2 738 587</u>	<u>-2 616 819</u>
	Utgående redovisat värde	4 420 984	4 542 752
	Bokfört restvärde byggnader	4 381 752	4 434 752
	Bokfört restvärde fastighetsförbättringar	39 232	108 000
		<u>4 420 984</u>	<u>4 542 752</u>

År	Anskaffnings- värde	Ingående avskrivn.	Årets avskrivn.	Avskrivn. procent	Bokfört restvärde
Byggnad					
1986 Sleipner 12	5 300 000	865 248	53 000	1%	4 381 752
Fastighetsförbättringar					
2000 Stambyte badrum Van-v.	344 650	314 650	30 000	10%	0
2006 Ny värmepump	136 976	82 976	27 395	20%	26 605
2006 Rep. av hyreslägenhet	56 864	32 864	11 373	20%	12 627

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

<i>Taxeringsvärden för föreningens fastighet</i>	2009	2008
Taxeringsvärde på bostäder och tillhörande mark	33 200 000	33 200 000
Taxeringsvärde på lokaler och tillhörande mark	3 127 000	3 127 000
Sammanlagt taxeringsvärde	36 327 000	36 327 000
varav avseende byggnaden	17 601 000	17 601 000

Fastigheten är taxerad som hyreshusenhet med både bostäder och lokaler (typkod 321).
År 2010 åsätts fastigheten nya taxeringsvärden genom s.k. *förenklad fastighetstaxering*.
Taxeringsbesked erhålls senast omkring den 30 juni 2010. Dessa värden kommer att gälla oförändrade under treårsperioden 2010-2012, dvs. fram till år 2013, då nästa s.k. *allmänna fastighetstaxering* av hyreshusenheter sker.

Not 6	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2009-12-31	2008-12-31
	Deloitte	6 923	6 923
	Com Hem	4 457	4 446
	Stockholm Vatten	0	2 701
	Ahlins plåt	4 168	4 168
	Fastighetsförsäkring	4 092	0
		19 640	18 238

Not 7 Eget kapital

	Insatser	Yttre fond	Balkong fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	5 070 000	121 381	51 444	-602 262	125 601
Justering (a)	-173 384				
Resultatdisp. enl. beslut av årets föreningsstämma:				109 701	-109 701
Avsättn. till balkongfond (b)			6 776		
Avsättn. till yttre fond		15 900			-15 900
Årets vinst					203 433
Belopp vid årets utgång	4 896 616	137 281	58 220	-492 561	203 433

(a) Framtida insats för föreningens kvarvarande bostadslägenhet upplåten med hyresrätt har tidigare tagits upp som tillgång (kortfristig övrig fordran) och i det sammanlagda insatskapitalet under eget kapital. Eftersom lägenheten inte upplåtits med bostadsrätt existerar emellertid inte någon fordran. Justering har gjorts under 2009.

(b) Intäkter avseende avsättning till balkongfond (se förvaltningsberättelsen) redovisas inte över resultaträkningen utan direkt mot eget kapital. *no*

B

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 8	Långfristiga skulder	2009-12-31	2008-12-31
	Fastighetslån	400 000	400 000
		<u>400 000</u>	<u>400 000</u>

	Långgivare / Beteckning	Belopp	Räntesats per 2009-12-31	Bundet till
1.	Stadshypotek 269363	250 000	1,540%	Rörligt (3 mån.)
2.	Stadshypotek 269365	150 000	1,540%	Rörligt (3 mån.)

1. Upptaget år 2004 för finansiering av takarbeten.
2. Upptaget år 2006 för finansiering av ny värmeväxlare.

Not 9	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2009-12-31	2008-12-31
	Upplupen ränta	120	1 950
	Fjärrvärme	43 589	38 838
	El	3 200	3 414
	Övriga upplupna kostnader	3 830	1 100
	Förutbetalda årsavgifter / hyresintäkter	<u>194 482</u>	<u>148 451</u>
		245 221	193 753

STOCKHOLM 2010-05-18

Peter Sedgwick

Johan Josjö

Lars Karlsson

Eva Gerlofson

Min revisionsberättelse har lämnats den 19 maj 2010.

Bertil Wennström

Förtroendevald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE FÖR RÄKENSKAPSÅRET 2009 BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SLEIPNER NR. 12

Jag har som revisor granskat årsredovisning och räkenskaper samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Sleipner Nr. 12 avseende räkenskapsåret 2009.

Styrelsen har ansvarat för räkenskapshandlingar och förvaltning. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisning och förvaltning på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel.

En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma om stadgarna har efterlevts och om verksamheten i övrigt har bedrivits korrekt.

Jag anser att min revision ger mig rimlig grund att tillstyrka

- Att resultat- och balansräkning fastställs
- Att underskottet disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och
- Att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm i maj 2010



Bertil Wennström