

# ÅRSREDOVISNING

för

## Brf Sleipner nr 12

Org.nr. 716418-1435

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2010-01-01--2010-12-31.

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

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

### 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 övriga två lokaler bedrivs bilverkstad (kontraktet löper ut den 30 september 2011) respektive butikshandel med serie-tidningar, -magasin och -böcker mm. Den sistnämnda hyresgästen tillträdde lokalerna under december månad och har ett kontrakt som löper ut den 20 december 2013.

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

Huset uppvärms genom fjärrvärme.

### Årsstämma m.m.

Årsstämma 2010 hölls den 9 juni med val av styrelseledamöter och suppleanter.

Vid konstituerande sammanträde efter årsstämman fick styrelsen följande sammansättning:

Ordförande: Eva Gerlofson (omval, nyvald som ordförande)

Sekreterare: Lars Karlsson (omval)

Kassör: Bertil Wennström (nyval)

Ledamot: Eva Åkerman-Börje (nyval)

Suppleanter: Anna Gustafsson (omval)

Kristoffer Löf (omval)

Johan Börje (nyval)

Vid stämman valdes också:

Revisor: Britt Holmén (nyval)

Revisorssuppleant: Peter Geijer (nyval)

*Eg dr*  
*SW AB*

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

Fram till årsstämman bestod styrelsen av Peter Sedgwick (ordf.), Lars Karlsson, Eva Gerlofson och Johan Josjö som ordinarie ledamöter med Anna Gustafsson och Kristoffer Löf som suppleanter.

### **Överlåtelse**

Under räkenskapsåret har en bostadsrätt överlåtits, tre medlemmar utträtt ur föreningen och två nya antagits. Vid årets slut hade föreningen 37 medlemmar, fördelade på 25 hushåll, som i tre fall innehar vardera två bostadsrätter (sammanslagna lägenheter).

### **Styrelsesammanträden**

Styrelsen har under räkenskapsåret hållit elva 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.

Avtalet med Fastighetsägarna avseende fastighetsskötsel, som funnits sedan 1986, har under året omförhandlats.

En historik har upprättats över alla större fastighetsförbättringar och reparationer som gjorts sedan 1985, dvs. då föreningen bildades. Detta för att ha som underlag för en underhållsplan.

### **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**

Arbeten har slutförts avseende den källarlokal utanför pannrummet som blev vattenskadad under 2009.

En vattenskada har inträffat i en lägenhet på Vanadisvägen genom en sönderrostad/sprucken radiator. Även lägenheten under har drabbats av skadan.

Skador på fastighetens fasadputs har upptäckts under året och kontroll har skett av fasaden. I samband med detta har även fastighetens stuprör kontrollerats. Skador finns på dessa som ska åtgärdas under 2011. På kort sikt behövs ingen ny puts på hela fasaden men av säkerhetsskäl har lös puts på fasaden mot Upplandsgatan knackats ner.

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 har vidtagits under året. I samband med dessa åtgärder hittades spår av en gammal vattenskada. Arbetet med rivning, torkning, reparation och återställande påbörjades under året och beräknas slutföras under 2011.

EG  
ZAB  
DW

## **Brf Sleipner nr 12**

Org.nr. 716418-1435

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

I september 2009 utfördes brandskyddskontroll (sotningsinspektion) av samtliga eldstäder i huset och rökkanalerna till dessa. Några smärre brister konstaterades varav de mest väsentliga har åtgärdats under 2010.

Efter byte till ny leverantör har service på hissarna medfört att tidigare stopp på Vanadisvägen i stort sett har upphört.

### **Avtal och abonnemang**

Följande avtal m.m. har gällt under 2010:

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

Tidens Städ 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 och expansionskärl

Kone AB: service och underhåll av hissar (sedan hösten 2010)

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.

Hyrona 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. december i samband med att ny hyresgäst flyttade in.

Samtliga lokalhyreskontrakt innehåller sedvanliga index- och fastighetsskatteklausuler.

Hyran för bostadslägenheten har justerats i nivå med utvecklingen på hyresmarknaden i Stockholms innerstad och uppgår när denna årsredovisning avges till 998 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.

*Egåll*  
*SAB*      *RBW*

De lån som föreningen haft på sammanlagt 400.000 kr löstes under hösten då likviditeten är god. 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 sista kvartalet 2011. Nytt lån kommer sannolikt att upptas under 2011 för renoveringen av gården.

<b>Nyckeltal</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	300	300	300
Lån/kvm bostadsrättsyta (belåningsgrad den 31 dec.)	0	172	172
Räntekostnad/kvm bostadsrättsyta	3	6	10
Lokalhyresintäkt/kvm bostadsrättsyta	218	204	182
Värmekostnad/kvm totalyta	132	116	109
Vattenkostnad/kvm totalyta	12	12	12
Elkostnad/kvm totalyta	13	8	14

Bostadsrättsyta enligt fastighetstaxering: 2 332 kvm  
Totalyta = bostadsyta (2 391 kvm) + lokalyta (499 kvm)

#### **Resultatdisposition**

Förslag till behandling av föreningens förlust

Till föreningsstämmans förfogande står	
balanserad förlust	-305 029
årets vinst	163 938
	<hr/>
	-141 091

Styrelsen föreslår att	
till yttre fond avsätts enligt stadgarna	15 900
i ny räkning överföres	-156 991
	<hr/>
	-141 091

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

*Egde*  
*SAB*  
*PAW*

## RESULTATRÄKNING

	Not	2010-01-01 2010-12-31	2009-01-01 2009-12-31
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	1 265 521	1 228 279
Övriga rörelseintäkter		7 025	7 655
		<hr/> 1 272 546	<hr/> 1 235 934
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftkostnader	2	-836 553	-704 453
Fastighetsförsäkring		-24 782	-40 047
Fastighetsskatt	3	-68 912	-64 342
Fastighetsadministration	4	-82 043	-91 611
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-92 338	-121 768
		<hr/> -1 104 628	<hr/> -1 022 221
<b>Rörelseresultat</b>		167 918	213 713
<b>Resultat från finansiella investeringar</b>			
Ränteintäkter		1 861	2 690
Räntekostnader		-5 841	-12 970
		<hr/> -3 980	<hr/> -10 280
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		163 938	203 433
<b>Årets resultat</b>		<hr/> 163 938	<hr/> 203 433

Eh  
dl  
SW  
EAB

Brf Sleipner nr 12  
Org.nr. 716418-1435

## BALANSRÄKNING

	Not	2010-12-31	2009-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5	4 355 196	4 420 984
Pågående nyanläggningar	6	<u>71 641</u>	<u>0</u>
		4 426 837	4 420 984
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		4 426 837	4 420 984
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		9 417	9 414
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	<u>20 988</u>	<u>19 640</u>
		30 405	29 054
<b>Kassa och bank</b>		885 083	1 071 858
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		915 488	1 100 912
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>5 342 325</b>	<b>5 521 896</b>

Ely  
du  
SAB

## BALANSRÄKNING

		2010-12-31	2009-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>Not</b>		
<b>Eget kapital</b>	8		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Insatser och upplåtelseavgifter		4 896 606	4 896 606
Yttre fond		153 181	137 281
Balkongfond		67 426	58 220
		<u>5 117 213</u>	<u>5 092 107</u>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst eller förlust		-305 029	-492 561
Årets resultat		163 938	203 433
		<u>-141 091</u>	<u>-289 128</u>
<b>Summa eget kapital</b>		4 976 122	4 802 979
<b>Långfristiga skulder</b>	9		
Skulder till kreditinstitut		0	400 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>0</u>	<u>400 000</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		66 470	63 774
Aktuell skatteskuld		6 296	0
Övriga skulder		7 394	9 922
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	286 043	245 221
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>366 203</u>	<u>318 917</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>5 342 325</b>	<b>5 521 896</b>
<b>POSTER INOM LINJEN</b>			
<b>Ställda säkerheter</b>			
<b>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och för förpliktelser som redovisats som avsättningar</b>			
Fastighetsinteckningar		0	438 400
		<u>0</u>	<u>438 400</u>
<b>Ansvarsförbindelser</b>		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. När så är fallet anges detta i särskild ordning nedan. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### *Värderingsprinciper m.m.*

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

### UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Årsavgifter och hyresintäkter	2010	2009
	Årsavgifter bostadsrätter	699 600	699 600
	Hyresintäkter bostäder	57 145	55 484
	Hyresintäkter lokaler	530 074	522 004
	Övriga tillägg	433	1 897
	Rabatt lokaler	-21 731	-50 706
		<hr/> 1 265 521	<hr/> 1 228 279
Not 2	Driftkostnader	2010	2009
	El	36 526	24 245
	Fjärrvärme	382 221	336 001
	Vatten och avlopp	33 530	33 599
	Trappstädning, renhållning	38 057	45 431
	Sophantering	24 817	20 503
	Fastighetsskötsel, hisservice, fjärrv.kontroll, besikt.	89 703	91 048
	Kabel-TV	18 120	17 794
	Reparationer och underhåll	129 734	113 506
	Snöröjning och sandning	83 845	6 034
	Övriga driftkostnader	0	16 292
		<hr/> 836 553	<hr/> 704 453

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 3	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	2010	2009
	Fastighetsskatt lokaldel	35 710	31 270
	Fastighetsavgift bostadsdel	33 202	33 072
		<u>68 912</u>	<u>64 342</u>

På lokaldelen utgår fastighetsskatt om 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.  
På bostadsdelen utgår kommunal fastighetsavgift om 0,4 procent av bostadsdelens taxeringsvärde, år 2010: 1 277 kronor (år 2009: 1 272 kronor) per bostad, vilket räknat på husets 26 bostäder blir sammanlagt 33 202 kronor.

Not 4	Fastighetsadministration	2010	2009
	Förvaltningsarvode	44 443	43 751
	Övriga administrationskostnader	37 600	47 860
		<u>82 043</u>	<u>91 611</u>

Not 5	Byggnader och mark	2010-12-31	2009-12-31
	Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	7 159 571	7 159 571
	Inköp	26 550	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 186 121	7 159 571
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 738 587	-2 616 819
	Årets avskrivningar	-92 338	-121 768
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 830 925	-2 738 587
	Utgående redovisat värde	4 355 196	4 420 984
	Bokfört restvärde byggnader	4 328 752	4 381 752
	Bokfört restvärde fastighetsförbättringar	26 444	39 232
		<u>4 355 196</u>	<u>4 420 984</u>

År	Pågående avskrivningar	Anskaffningsvärde	Ingående avskrivn.	Årets avskrivn.	Avskrivn. Procent	Bokfört restvärde
	<b>Byggnad</b>					
1986	Sleipner 12	5 300 000	918 248	53 000	1 %	4 328 752
	<b>Fastighetsförbättringar</b>					
2006	Ny värmeväxlare	136 976	110 371	26 605	20 %	0
2006	Rep. av hyreslägenhet	56 864	44 237	11 373	20 %	1 254
2010	Sotningsplattform	26 550	0	1 360	10 %	25 190

*Ely*  
*LAB*  
*2010*

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### Taxeringsvärden för föreningens fastighet

Taxeringsvärde på bostäder och tillhörande mark	42 600 000	33 200 000
Taxeringsvärde på lokaler och tillhörande mark	3 571 000	3 127 000
Sammanlagt taxeringsvärde	46 171 000	36 327 000
varav avseende byggnaden	21 058 000	17 601 000

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

<b>Not 6 Pågående nyanläggningar</b>	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
Inköp konsulttjänster gårdsrenovering	71 641	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	71 641	0
Utgående redovisat värde	71 641	0

Pågående gårdsrenovering beräknas avslutas under 2011 och för projektet ansvarar ÅF AB.

<b>Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
Deloitte	7 062	6 923
Com Hem	4 518	4 457
Ahlins plåt	5 419	4 168
Fastighetsförsäkring	3 989	4 092
	20 988	19 640

### Not 8 Eget kapital

	Insatser	Yttre fond	Balkong fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	4 896 606	137 281	58 220	-492 561	203 433
Resultatdisp. enl. beslut av årets föreningsstämma:				187 533	-187 533
Avsättn. till balkongfond (a)			9 206		
Avsättning till yttre fond		15 900			-15 900
Årets vinst					163 938
Belopp vid årets utgång	4 896 606	153 181	67 426	-305 028	163 938

a) Intäkter avseende avsättning till balkongfond (se förvaltningsberättelsen) redovisas inte över resultaträkningen utan direkt mot eget kapital.

<b>Not 9 Långfristiga skulder</b>	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
Fastighetslån	0	400 000
	0	400 000

*Handwritten signatures and initials:*  
SÄB, Ely, etc.

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2010-12-31	2009-12-31
Upplupen ränta	0	120
Fjärrvärme	59 701	43 589
El	4 208	3 200
Övriga upplupna kostnader	16 165	3 830
Förutbetalda årsavgifter / hyresintäkter	205 969	194 482
	<hr/> 286 043	<hr/> 245 221

STOCKHOLM 2011-05-31

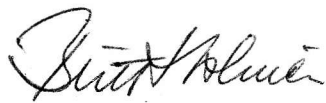
  
Eva Gerlofson

  
Lars Karlsson

  
Bertil Wennström

  
Eva Åkerman-Börje

Min revisionsberättelse har lämnats den 31 maj 2011.

  
Britt Holmén  
Förtroendevald revisor