

# Årsredovisning

2011-01-01 - 2011-12-31

Brf Sleipner nr 12



## Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	10
Kassaflödesanalys	11
Tilläggsupplysningar	12
Underskrifter	15

# Förvaltningsberättelse

## Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att åt sina medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende till nyttjande utan begränsning i tiden.

## Föreningens fastighet

### Byggnad

Föreningen förvärvade 1986-11-02 fastigheten Sleipner 12 i S:t Matteus församling i Stockholms innerstad (Vasastan) belägen på Vanadisvägen 23 och Upplandsgatan 87.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus med sex våningar, ritat av arkitektfirman Dorph & Höög och byggt 1908-1911. Fastigheten har värdeår 1930.

### Tomt

Föreningen äger marken.

### Lägenheter och lokaler

Den totala byggnadsytan enligt fastighetstaxeringen uppgår till 2 890 kvm, varav 2 391 kvm utgör bostadsyta och 499 kvm lokalyta.

I fastigheten finns 28 lägenheter, varav 27 är upplåtna med bostadsrätt och 1 med hyresrätt.

Föreningen har 4 lokaler som är uthyrda enligt följande:

Kemtvätt, två lokaler, avtal till 2015-09-30  
Bilverkstad, avtal till 2014-09-30  
Butik, serietidningar mm, avtal till 2013-12-20

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

### Försäkring

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

## Fastighetsförvaltning

Föreningen har avtal med Fastighetsägarna om fastighetsskötsel samt kontroll av fjärrvärmeanläggning.

## Föreningsfrågor

Bostadsrättsföreningen Sleipner nr 12, bildades vid konstituerande föreningsstämma 1983-05-08 och registrerades 1983-06-06 hos Bolagsverket. Föreningens ekonomiska plan registrerades 1985-12-16. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2003-11-17.

## Organisationsanslutning

Föreningen är medlem i Fastighetsägarna.

## Medlemmar och hyresgäster

I enlighet med beslut på årsstämman 2011 förvärvade föreningen två av bostadsrätterna (avseende två sammanslagna lägenheter), som därefter upphörde. En ny bostadsrätt bildades och upplåts omfattande dessa två tidigare bostadsrätter.

Föreningen hade vid årets slut 35 medlemmar fördelade på 25 hushåll, som i två fall innehar vardera två bostadsrätter (sammanslagna lägenheter). Under året har utöver ovan 3 överlåtelser skett.

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.

Föreningen hade vid årets slut 1 bostadshyresgäst.

## Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2011-06-15 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

*Ely LK Sjö B Rul*

Eva Gerlofson	ledamot/Ordf
Lars Karlsson	ledamot/Sekr.
Bertil Wennström	ledamot/Kassör
Eva Åkerman-Börje	ledamot
Anna Gustafsson	suppleant
Jan Erik Larsson	suppleant
Johan Börje	suppleant

Fram till årsstämman bestod styrelsen av Eva Gerlofson (ordf.), Lars Karlsson, Bertil Wennström och Eva Åkerman-Börje som ordinarie ledamöter med Anna Gustafsson, Kristoffer Löf och Johan Börje som suppleanter.

### Revisor

Britt Holmén, revisor  
Peter Geijer, revisor, suppleant

### Valberedning

Jonatan Westerblom  
Antonia Dolci

### Styrelsesammanträden

Styrelsen har under året kontinuerligt arbetat med förvaltning av fastigheten och haft 9 protokollförda möten. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

### Händelser under året

Resultat från tidigare genomförda provborringar på gården har visat att underlaget var skadat. Under våren 2011 kontrakterades teknikonsultföretaget ÅF AB för upphandling av totalentreprenad för gårdsprojektet, samt för projektledning och kvalitetsansvar.

I oktober startade arbetet och hela gården bröts upp vilket bland annat medförde att garageverkstan under gården fick utrymma sina lokaler. Fallbetong och fyllnadsmassor avlägsnades för att möjliggöra ytterligare inspektion och eventuell förstärkning av bärande enheter.

Gårdsprojektet blev under hösten försenat då konstruktionsbetongen i gårdsbjälklaget visat sig vara utdömt. Betongen fick rivas bort och ny betongkonstruktion gjordes inklusive armering. Senare då balkarna var frilagda framkom även att 15-20 procent av balkgodset hade rostats bort, samt att spännvidden på stålbalkarna var större än ritningarna visade. En del mindre balkar byttes ut, gjutning kring samtliga befintliga balkar gjordes och pelaren i garaget förstärktes.

Den vattenskada som inträffade i slutet av 2010 i en lägenhet på Vanadisvägen genom en sönderrostad/sprucken radiator har under året

åtgärdats. Även lägenheten under drabbades av skadan.

Reparation och kompletteringsarbete av stuprör mot gatusidan har skett.

Rostangripen stamledning i källaren har bytts ut.

Ett nytt bastuaggregat har införskaffats då det gamla slutade att fungera.

Ett partiellt stambyte har skett i en av lägenheterna på Vanadisvägen.

Under 2010 hittades spår av en gammal vattenskada i en av vindslägenheterna på Vanadisvägen. Arbetet med skadan påbörjades 2010 och har slutförts under 2011.

Teknikkonsultföretaget ÅF AB har även anlåtats för konsultation i stamfrågor.

### Framtida utveckling

Gården visade sig vara i sämre skick än vad som tidigare varit känt, vilket har orsakat fördringar både för själva entreprenaden och för projektledningen, samt medfört längre period än planerat utan hyra från garageinnehavaren. Gårdsprojektet avslutades i maj 2012.

Några av stamledningarna behöver troligen bytas ut inom kort. Putsen på fasaden har släppt på några ställen och behöver åtgärdas inom de närmaste åren.

### Föreningens ekonomi

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Deloitte AB.

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

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 1033 kronor per kvadratmeter och år.

För att finansiera renoveringen av innergården har nya lån upptagits. I samband med detta flyttades föreningens samtliga bankaffärer från Handelsbanken till SEB.

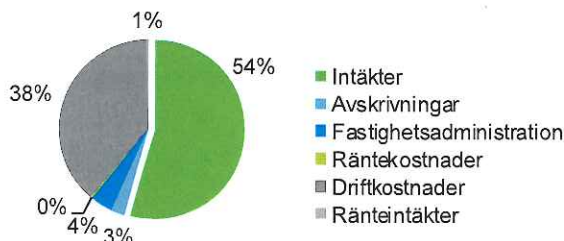
*Eg. LK Sjöström*

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.

Föreningens resultat för år 2011 är 222 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2010 på 164 Kkr. Förändringen mellan åren förklaras av dels lägre driftkostnader framför allt för snöröjning och fjärrvärme, men även avskrivningar på fastighetsförbättringar som slutförts under föregående år.

I resultatet ingår avskrivningar med 58 Kkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

### Resultatfördelning



Nyckeltal per bokslutsdagen, kr	2007	2008	2009	2010	2011
Årsavgift/ kvm bostadsrättsyta	300	300	300	300	300
Lån/kvm bostadsrättsyta	172	172	172	0	858
Räntekostnad/kvm bostadsrättsyta	8	10	6	3	2
Lokalhyresintäkt/kvm bostadsrättsyta	161	182	204	218	211
Värmekostnad/kvm totalyta	110	109	116	132	123
Vattenkostnad/kvm totalyta	12	12	12	12	10
Elkostnad/kvm totalyta	11	14	8	13	12

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

### Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	- 156 990
Årets resultat	222 251
	<hr/> 65 261
Styrelsen föreslår att	
Till yttre fond avsätts	15 900
I ny räkning överföres	49 361
	<hr/> 65 261

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

*Ejalu 5/13  
Rav 5/13*

# Så här tolkar du Årsredovisningen

## Förvaltningsberättelsen

Avsnittet ger en förklaring till verksamheten. T.ex. en beskrivning av fastigheten, utfört och planerat underhåll och vilka som är invalda i styrelsen. I förvaltningsberättelsen upplyser föreningen om sådant som inte finns med i balans- och resultaträkningen men som ändå är viktiga för att kunna bedöma föreningens ekonomi. Här redovisar även styrelsen sitt förslag på hur föreningens resultat för året ska disponeras.

## Resultaträkningen

Här redovisas föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening är inte målet att göra stora överskott utan att långsiktigt anpassa intäkterna mot de kostnader föreningen har. Därför kan resultatet variera från år till år, t.ex. om föreningen ett visst år tagit stora akuta reparationskostnader som inte täcktes av intäkterna just det året.

Årsavgifterna bör dock beräknas till en nivå där de tillsammans med eventuella hyresintäkter täcker driftskostnader samt avsättning till ett framtida planerat underhåll (avsättning till fond).

### Intäkter

De viktigaste intäkterna i en bostadsrättsförening är medlemmarnas årsavgifter och hyresgästernas hyror. Hyror kan komma från t.ex. boende, garageplatser eller lokaler. En förening med många lokalhyresgäster kan oftast hålla en relativt låg avgiftsnivå – men kan samtidigt vara känslig mot hyresbortfall.

### Kostnader inklusive avskrivningar

Föreningens kostnader utgörs till största delen av driftskostnader såsom el, uppvärmning, vatten, fastighetsskötsel, snöröjning m.m. Till driften räknas även underhåll och reparationer.

Kostnaden för större underhåll där föreningen förbättrar och förnyar en installation i fastigheten som t.ex. vid ett stambyte, får fördelas ut på flera år. Kostnaden skrivs av på en nyttjandeperiod. Under föreningens

rörelsekostnader i resultaträkningen finns därför en post som kallas avskrivningar. Där redovisas en bokföringsmässig kostnad, som ska motsvara årets slitage på fastigheten och inventarier. Ett slitage som bör finansieras genom att föreningens intäkter även täcker avsättningar till ett framtida planerat underhåll.

### Finansiella intäkter och kostnader

Här redovisas vad föreningen har för räntekostnader på sina lån. Räntekostnaderna är oftast en stor post för föreningarna och här kan det vara av vikt att se över tilläggsupplysningarna kring långfristiga skulder i balansräkningen. Vilka bindningstider ligger och till vilken räntesats?

För att få reda på en viss lägenhets "räntekostnad" – kan man multiplicera lägenhetens andelstal med räntekostnaden.

## Balansräkningen

I detta avsnitt redovisas en ögonblicksbild av föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

### Tillgångar

I en förening finns främst två olika slags tillgångar. Anläggningstillgångar och omsättningstillgångar.

*Anläggningstillgångar* – där tillgångarna är bundna och därmed svårare att realisera. Den enskilt största tillgången är självklart föreningens fastighet. Det bokförda värdet som är angivet, är anskaffningskostnaden för fastigheten och ska inte förväxlas med marknadsvärdet, som kan vara både lägre och högre.

*Omsättningstillgångar* – t.ex. kassa och bank, där tillgången kan omsättas ganska enkelt.

En mått för att se hur föreningen mår likviditetsmässigt, är att se om omsättningstillgångarna uppgår till minst en fjärdedel av omsättningen, d.v.s. föreningens hyror och avgifter.

Egdn  
SAB

### **Eget Kapital**

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening och alla medlemmar i en sådan förening ska betala in en insats. Föreningens egna kapital består därför främst av vid bildandet inbetalda insatser och senare eventuellt inbetalda upplåtelseavgifter. Det egna kapitalet är fördelat på bundet och fritt eget kapital.

*Bundet eget kapital* - är t.ex. insatser. Det kallas bundet då det såsom anläggningstillgångar är svårt att realisera. Under bundet eget kapital redovisas även föreningens yttre fond. (Ibland även den inre fonden).

Den yttre fonden består av avsättningar som gjorts tidigare år enligt föreningens stadgar. I praktiken är detta endast avsättningar som görs i bokföringen, och finns således inte på ett särskilt konto. Det är därför viktigt att dessa pengar återfinns i omsättningstillgångarna – då fonden ska användas. Om siktet sätts på att årsavgifter och hyresintäkter alltid ska täcka årets avsättning till den yttre fonden så kommer pengar även alltid finnas för det planerade underhållet.

*Fritt eget kapital* - utgörs av tidigare års resultatmässiga under- och överskott.

### **Skulder**

Föreningens skulder delas upp i långfristiga och kortfristiga skulder.

*Långfristiga skulder* - ska betalas först efter flera år. Då oftast mot en särskild amorteringsplan såsom t.ex. föreningens fastighetslån.

*Kortfristiga skulder* - kan vara förskottsinsbetalda hyror och avgifter samt obetalda fakturor som benämns som upplupna kostnader i balansräkningen. Dessa ska betalas inom ett år.

### **Ställda säkerheter**

Avser pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för föreningens lån.

### **Kassaflödesanalys**

Kassaflödet är föreningens inbetalningar och utbetalningar under en period. I årsredovisningen visas flödet för hela året. Kassaflödesanalysen delas upp i tre grupper:

*Löpande verksamheten* – består av avgifter och hyror, övriga intäkter och utgifter, kortfristiga fordringar och kortfristiga skulder.

*Investeringsverksamheten* – består av nya förvärv. Köp av inventarier och gjorda installationer eller förbättringsarbeten på fastigheten.

*Finansieringsverksamheten* – utgörs t.ex. av nyupptagna lån och amorteringar.

Ett positivt kassaflöde visar att det finns möjligheter till utveckling och investeringar. Ett negativt kassaflöde under några år kan vara en bra varningssignal för framtiden då mer pengar flödar ut än vad som kommer in.

### **Tilläggsupplysningar**

För att skapa en ökad förståelse för de olika posterna som redovisas under resultat- och balansräkningen, och därmed få en bättre bild av bakgrunden till föreningens ekonomiska ställning, ska en årsredovisning enligt årsredovisningslagen även innehålla tilläggsupplysningar. Typiska tilläggsupplysningar är en redovisning av föreningens långfristiga lån och vilka intäkter och kostnader som är förutbetalda (fakturor som är betalda men gäller nästa år) samt upplupna (fakturor som gäller för året men som ännu inte betalats).

*Egna SAB*

**RESULTATRÄKNING**

	Not	2011-01-01 2011-12-31	2010-01-01 2010-12-31
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	1 250 981	1 265 521
Övriga rörelseintäkter		4 623	7 025
		<u>1 255 604</u>	<u>1 272 546</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftkostnader	2	-781 278	-836 553
Fastighetsförsäkring		-25 299	-24 782
Fastighetskatt	3	-69 562	-68 912
Fastighetsadministration	4	-105 103	-82 043
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-57 521	-92 338
		<u>-1 038 763</u>	<u>-1 104 628</u>
<b>Rörelseresultat</b>		216 841	167 918
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		10 959	1 861
Räntekostnader		-5 549	-5 841
		<u>5 410</u>	<u>-3 980</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		222 251	163 938
<b>Årets resultat</b>		<b>222 251</b>	<b>163 938</b>

Eg. Kk  
SAB



BALANSRÄKNING		2011-12-31	2010-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>Not</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5	4 330 471	4 355 196
Pågående nyanläggningar	6	764 968	71 641
		<u>5 095 439</u>	<u>4 426 837</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		5 095 439	4 426 837
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		353 008	9 417
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	15 963	20 988
		<u>368 971</u>	<u>30 405</u>
<b>Kassa och bank</b>		2 028 875	885 083
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		2 397 846	915 488
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>7 493 285</b>	<b>5 342 325</b>

*Elyth*  
*SAIS*  
*BJ*

BALANSRÄKNING		2011-12-31	2010-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>Not</b>		
<b>Eget kapital</b>	<b>8</b>		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Insatser och upplåtelseavgifter		4 896 606	4 896 606
Yttre fond		169 081	153 181
Balkongfond		75 772	67 426
		<u>5 141 459</u>	<u>5 117 213</u>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst eller förlust		-156 990	-305 029
Årets resultat		222 251	163 938
		<u>65 261</u>	<u>-141 091</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>5 206 720</u>	<u>4 976 122</u>
<b>Långfristiga skulder</b>	<b>9</b>		
Skulder till kreditinstitut		2 000 000	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>2 000 000</u>	<u>0</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		8 060	66 470
Aktuell skatteskuld		6 400	6 296
Övriga skulder		60 231	7 394
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	211 874	286 043
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>286 565</u>	<u>366 203</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>7 493 285</b>	<b>5 342 325</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		2 461 400	0
		<u>2 461 400</u>	<u>0</u>
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

Eg  
Lh  
SAB  
BN



## 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.

#### **Materiella anläggningstillgångar**

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

Byggnad	100 år	1%
Fastighetsförbättringar	20 år	10%
Inventarier	5 år	20%

#### **Fordringar**

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### **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. Lansspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

#### **Intäktsredovisning**

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

#### **Personal**

Föreningen har inte haft några anställda. Inga löner eller andra ersättningar har utbetalats.

### UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Årsavgifter och hyresintäkter	2011	2010
	Årsavgifter bostadsrätter	699 600	699 600
	Hyresintäkter bostäder	58 749	57 145
	Hyresintäkter lokaler	572 093	530 074
	Övriga tillägg	19	433
	Rabatt lokaler	-79 480	-21 731
		<hr/> 1 250 981	<hr/> 1 265 521

Eg  
Xh  
SAB  
BW

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 2	Driftkostnader	2011	2010
	El	35 905	36 526
	Fjärrvärme	354 971	382 221
	Vatten och avlopp	29 868	33 530
	Trappstädning, renhållning	34 872	38 057
	Sophantering	20 825	24 817
	Fastighetsskötsel, hisservice, fjärrv.kontroll, besikt.	56 036	89 703
	Kabel-TV	18 652	18 120
	Reparationer och underhåll	205 059	129 734
	Snöröjning och sandning	25 090	83 845
	Övriga driftkostnader	0	0
		<u>781 278</u>	<u>836 553</u>

Not 3	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	2011	2010
	Fastighetsskatt lokaldel	35 710	35 710
	Fastighetsavgift bostadsdel	<u>33 852</u>	<u>33 202</u>
		69 562	68 912

På lokaldelen utgår fastighetsskatt om 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.  
 På bostadsdelen utgår kommunal fastighetsavgift om 0,4 procent av bostadsdelens taxeringsvärde, år 2011: 1 302 kronor (år 2010: 1 277 kronor) per bostad, vilket räknat på husets 26 bostäder blir sammanlagt 33 852 kronor.

Not 4	Fastighetsadministration	2011	2010
	Förvaltningsarvode	45 863	44 443
	Konsultarvode	35 400	18 102
	Bankkostnader	2 876	3 667
	Övriga administrationskostnader	<u>20 964</u>	<u>15 831</u>
		105 103	82 043

Not 5	Byggnader och mark	2011-12-31	2010-12-31
	Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	7 186 121	7 159 571
	Inköp	<u>32 796</u>	<u>26 550</u>
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 218 917	7 186 121
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 830 925	-2 738 587
	Årets avskrivningar	<u>-57 521</u>	<u>-92 338</u>
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 888 446	-2 830 925
	Utgående redovisat värde	<u>4 330 471</u>	<u>4 355 196</u>
	Bokfört restvärde byggnader	4 275 752	4 328 752
	Bokfört restvärde fastighetsförbättringar	<u>54 719</u>	<u>26 444</u>
		4 330 471	4 355 196

*Eggen*  
*AW*  
*EgB*

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Pågående År avskrivningar	Anskaffn.- värde	Ingående avskrivn.	Årets avskrivn.	Avskrivn. procent	Bokfört restvärde
<u>Byggnad</u>					
1986 Sleipner 12	5 300 000	971 248	53 000	1 %	4 275 752
<u>Fastighetsförbättringar</u>					
2006 Rep. Av hyreslägenhet	56 864	55 610	1 254	20 %	0
2010 Sotningsplattform	26 550	1 360	2 655	10 %	22 535
2011 Stambyte partiellt	32 795	0	611	10 %	32 184

<i>Taxeringsvärden för föreningens fastighet</i>	2011-12-31	2010-12-31
Taxeringsvärde på bostäder och tillhörande mark	42 600 000	42 600 000
Taxeringsvärde på lokaler och tillhörande mark	3 571 000	3 571 000
Sammanlagt taxeringsvärde	46 171 000	46 171 000
varav avseende byggnaden	21 058 000	21 058 000

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.

Not 6	Pågående nyanläggningar	2011-12-31	2010-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	71 641	0
	Pågående ombyggnad	693 327	71 641
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	764 968	71 641
	Utgående redovisat värde	764 968	71 641

Avser renovering av innergård.

Not 7	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2011-12-31	2010-12-31
	Deloitte	7 132	7 062
	Com Hem	4 722	4 518
	Fastighetsförsäkring	4 109	3 989
		15 963	20 988

### Not 8 Eget kapital

	Insatser	Yttre fond	Balkong- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	4 896 606	153 181	67 426	-305 028	163 938
Resultatdisp. enl. beslut av fg. års föreningsstämma				148 038	-148 038
Avsättning till balkongfond(a)			8 346		
Avsättning till yttre fond		15 900			-15 900
Årets vinst					222 251
Belopp vid årets utgång	4 896 606	169 081	75 772	-156 990	222 251

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

*Eget kapital*  
*SAIB*  
*RW*

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

<b>Not 9</b>	<b>Långfristiga skulder</b>	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
	Amortering inom 2 till 5 år	2 000 000	0
		<u>2 000 000</u>	<u>0</u>

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2012	Lånebelopp 2011-12-31
SEB	2013-11-28	2,90	0	2 000 000

<b>Not 10</b>	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
	Upplupna räntekostnader	42 329	0
	Upplupen elkostnad	2 837	4 208
	Upplupen fjärrvärmekostnad	3 238	59 701
	Övriga upplupna kostnader	163 470	16 165
		<u>211 874</u>	<u>286 043</u>

STOCKHOLM 2012-06-01

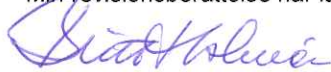
  
Eva Gerlofson

  
Lars Karlsson

  
Bertil Wennström

  
Eva Åkerman-Börje

Min revisionsberättelse har lämnats den 5.6. 2012.

  
Britt Holmén  
Förtroendevald revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE FÖR RÄKENSKAPSÅRET 2011

### BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SLEIPNER NR. 12

Jag har som revisor granskat årsredovisning och räkenskaper samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Sleipner nr 12 avseende räkenskapsåret 2011.

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 revisionssed. 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 vinsten disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och
- att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 5 juni 2012



Britt Holmén