

Årsredovisning

2012-01-01 - 2012-12-31

Brf Sleipner nr 12

Org.nr. 716418-1435



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	10
Kassaflödesanalys	11
Tilläggsupplysningar	12
Underskrifter	16

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 lägenhetsyta 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

Föreningen hade vid årets slut 35 medlemmar fördelade på 25 hushåll, som i två fall innehar vardera två bostadsrätter (sammanslagna lägenheter). Under året har inga 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, 2012-06-13 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Eva Gerlofson	ledamot/Ordf.
Jan Erik Larsson	ledamot/Sekr.
Bertil Wennström	ledamot/Kassör
Johan Börje	ledamot
Anna Lindberg	suppleant
Jonatan Westerblom	suppleant
Eva Åkerman-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, Jan Erik Larsson och Johan Börje som suppleanter.

Revisor

Britt Holmén, revisor
Peter Geijer, revisor, suppleant

Eg
JK
BW
↓

Valberedning

Anna Gustafsson
Antonia Dolci

Styrelsesammanträden

Styrelsen har under året kontinuerligt arbetat med förvaltning av fastigheten och haft 10 protokollförda möten. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under året

Det omfattande gårdsprojektet med byggstart oktober 2011, avslutades i maj 2012. Den tidigare asfaltbelagda gården har nu bl.a. fått stenbeläggning, uppmurade rabatter längs med murarna mot granngårdarna, spaljeväggar med ny belysning, samt nya cykelställ med skärmtak.

Teknikkonsultföretaget ÅF AB har anlits för projektledning och kvalitetsansvar för gårdsprojektet, samt även för konsultation i stamfrågor.

Partiella stambyten har skett av en stamledning på Vanadisvägen.

Hissen på Vanadisvägen har vid ett flertal tillfällen slutat att fungera med relativt dyrbara reparationer som följd.

Nytt ventilationsrör har installerats för ventilation i garageverkstaden.

Nya vitvaror har införskaffats till bostadshyresgästen.

Ramp för barnvagnar och cyklar har installerats i porten på Upplandsgatan.

Framtida utveckling

Eldragningar för värmefläkt i seriebutiken har gjorts i början av 2013.

Ny cirkulationspump och pump för varmvattencirkulation (VVC) har installerats.

Under påskhelgen 2013 inträffade ett stopp i en avloppsstam på Vanadisvägen och två lägenheter vattenskadades. Läckage från Kemtvätten har också orsakat vattenskada i källaren.

Styrelsen har under våren 2013 anlitat konsultföretaget Rejäl Byggkonsult AB för framtagande av underlag till underhållsplan. Under hösten 2013 ska lämnade förslag bearbetas och planeras in i föreningens underhållsplan. Exempel på underhåll som ska planeras är yttre underhåll i samband med fasadrenovering samt stambyte.

Föreningens ekonomi

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Deloitte AB.

Årsavgifterna för bostadsrätterna, som varit oförändrade sedan 1 juli 2006, höjdes med 10 % 1 oktober.

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 1111 kronor per kvadratmeter och år.

För att finansiera renoveringen av innergården har ytterligare lån upptagits.

I enlighet med stadgarna och styrelsebeslut görs sedan år 2008 en årlig avsättning till balkongfond (fond för underhåll och reparation av balkonger anskaffade av bostadsrätts-havarna) med ett belopp motsvarande 1,5 procent av årets prisbasbelopp per balkong anskaffad av bostadsrättshavare.

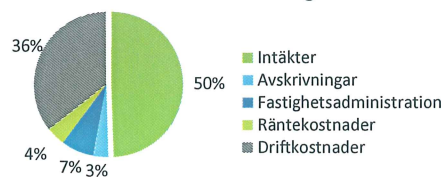
Finansieringen av denna avsättning sker genom ett särskilt tillägg i årsavgiften för respektive balkonginnehavare och fördelas lika mellan de berörda bostadsrätterna. Antalet sådana balkonger uppgår för närvarande till 13.

Föreningens resultat för år 2012 är - 17 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2011 på 222 Kkr. Förändringen mellan åren förklaras av högre driftkostnader främst p.g.a. högre kostnader för fjärrvärme. Konsult- och styrelsearvode har också ökat liksom avskrivningarna för fastighetsförbättringar främst p.g.a. gårdsprojektet som avslutades under 2012.

I resultatet ingår avskrivningar med 86 Kkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

I samband med upptag av lån har året belastats med högre finansiella kostnader än föregående år.

Resultatfördelning



Ely
R
A
S

Nyckeltal per bokslutsdagen, kr	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Årsavgift/ kvm bostadsrättsyta	300	300	300	300	300	308
Lån/kvm bostadsrättsyta	172	172	172	0	858	1 372
Räntekostnad/kvm bostadsrättsyta	8	10	6	3	2	38
Lokalhyresintäkt/kvm bostadsrättsyta	161	182	204	218	211	210
Värmekostnad/kvm totalyta	110	109	116	132	123	134
Vattenkostnad/kvm totalyta	12	12	12	12	10	13
Elkostnad/kvm totalyta	11	14	8	13	12	11

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

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	49 361
Årets förlust	<u>- 16 762</u>
	32 599
Styrelsen föreslår att	
Till yttre fond avsätts	15 900
I ny räkning överföres	<u>16 699</u>
	32 599

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

Handwritten signature and initials in blue ink.

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 underhållskostnader som inte täcktes av intäkterna just det året.

Årsavgifterna bör dock beräknas till en nivå där de tillsammans med eventuella hyresintäkter täcker rörelsens kostnader 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 avskrivningskostnaden. På så sätt skapar föreningen en avsättning 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, baseras på anskaffningsutgiften för fastigheten med avdrag för ackumulerade avskrivningar 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 de kortfristiga fordringarna täcker föreningens kortfristiga skulder.



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 tillkommande insatser och upplåtelseavgifter. Det egna kapitalet är fördelat på bundet och fritt eget kapital.

Bundet eget kapital - är t.ex. insatser och upplåtelseavgifter. Det kallas bundet då det inte får delas ut till medlemmarna. Under bundet eget kapital redovisas även föreningens yttre fond.

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 finns tillgängliga när fonden ska användas. Om siktet sätts på att årsavgifter och hyresintäkter alltid ska täcka årets avsättning till den yttre fonden så kommer medel även finnas för det planerade underhållet i form av likvida medel eller låneutrymme efter amortering av lån.

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 inbetalda hyror och avgifter från medlemmar och hyresgäster som ännu inte förfallit för betalning (förskottsbetalningar) 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 avser nästa år) samt upplupna (fakturor som avser innevarande år men som ännu inte betalats).

Handwritten notes in blue ink: "Bal", "Ly", and a symbol resembling a stylized "R" or "N" with a downward arrow.

RESULTATRÄKNING

		2012-01-01	2011-01-01
	Not	2012-12-31	2011-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	1 275 771	1 250 981
Övriga rörelseintäkter		5 820	4 623
		<u>1 281 591</u>	<u>1 255 604</u>
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	2	-808 892	-781 278
Fastighetsförsäkring		-26 211	-25 299
Fastighetsskatt	3	-71 200	-69 562
Fastighetsadministration	4	-200 786	-105 103
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-85 533	-57 521
		<u>-1 192 622</u>	<u>-1 038 763</u>
Rörelseresultat		88 969	216 841
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		2 935	10 959
Räntekostnader		-108 666	-5 549
		<u>-105 731</u>	<u>5 410</u>
Resultat efter finansiella poster		-16 762	222 251
Årets resultat		-16 762	222 251

Eg. Bud
N
S

BALANSRÄKNING

		2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	8 657 063	4 330 471
Pågående nyanläggningar	6	<u>0</u>	<u>764 968</u>
		8 657 063	5 095 439
Summa anläggningstillgångar		8 657 063	5 095 439
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		0	353 008
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	<u>14 014</u>	<u>15 963</u>
		14 014	368 971
Kassa och bank		286 762	2 028 875
Summa omsättningstillgångar		300 776	2 397 846
SUMMA TILLGÅNGAR		8 957 839	7 493 285

Handwritten signature and initials in blue ink.

BALANSRÄKNING

	2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	8	
Bundet eget kapital		
Insatser och upplåtelseavgifter	4 896 606	4 896 606
Yttre fond	184 981	169 081
Balkongfond	84 332	75 772
	<u>5 165 919</u>	<u>5 141 459</u>
Fritt eget kapital		
Balanserad vinst eller förlust	49 361	-156 990
Årets resultat	-16 762	222 251
	<u>32 599</u>	<u>65 261</u>
Summa eget kapital	<u>5 198 518</u>	<u>5 206 720</u>
Långfristiga skulder	9	
Skulder till kreditinstitut	3 200 000	2 000 000
Summa långfristiga skulder	<u>3 200 000</u>	<u>2 000 000</u>
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	91 100	8 060
Aktuell skatteskuld	2 382	6 400
Övriga skulder	69 695	60 231
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	396 144	211 874
Summa kortfristiga skulder	<u>559 321</u>	<u>286 565</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	8 957 839	7 493 285

POSTER INOM LINJEN

Ställda säkerheter

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

Fastighetsinteckningar	3 400 000	2 461 400
	<u>3 400 000</u>	<u>2 461 400</u>

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga



KASSAFLÖDESANALYS

	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	88 969	216 841
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	85 533	57 521
Erhållen ränta mm	2 935	10 959
Erlagd ränta	-108 666	-5 549
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	68 771	279 772
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	354 957	-338 566
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	83 040	-58 410
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	189 716	-21 228
Kassaflöde från den löpande verksamheten	696 484	-138 432
Investeringsverksamheten		
Förvärv av byggnader och mark	-3 647 157	-32 796
Förvärv av pågående nyanläggningar	0	-693 327
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 647 157	-726 123
Finansieringsverksamheten		
Intäkter balkongfond	8 560	8 347
Upptagna långfristiga lån	1 200 000	2 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 208 560	2 008 347
Förändring av likvida medel	-1 742 113	1 143 792
Likvida medel vid årets början	2 028 875	885 083
Likvida medel vid årets slut	286 762	2 028 875

Ed
Red
nr

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%
Markanläggning	20 år	5%
Fastighetsförbättringar	5-50 år	2-20%
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. lanspråktagande 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. Styrelsearvoden har betalats ut med 50 000 kr enligt beslut av föreningsstämma.



TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Årsavgifter och hyresintäkter	2012	2011
	Årsavgifter bostadsrätter	717 096	699 600
	Hyresintäkter bostäder	60 950	58 749
	Hyresintäkter lokaler	500 095	572 093
	Övriga tillägg	10 576	19
	Rabatt lokaler	-10 000	-79 480
	Rabatt bostad	-2 946	0
		<u>1 275 771</u>	<u>1 250 981</u>

Not 2	Driftkostnader	2012	2011
	El	32 878	35 905
	Fjärrvärme	386 577	354 971
	Vatten och avlopp	36 764	29 868
	Trappstädning, renhållning	33 595	34 872
	Sophantering	22 283	20 825
	Fastighetsskötsel, hissservice, fjärrv.kontroll, besikt.	57 138	56 036
	Kabel-TV	19 024	18 652
	Reparationer och underhåll	203 618	205 059
	Snöröjning och sandning	16 219	25 090
	Övriga driftkostnader	796	0
		<u>808 892</u>	<u>781 278</u>

Not 3	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	2012	2011
	Fastighetsskatt lokaldel	35 710	35 710
	Fastighetsavgift bostadsdel	35 490	33 852
		<u>71 200</u>	<u>69 562</u>

På lokaldelen utgår fastighetsskatt om 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.
På bostadsdelen utgår kommunal fastighetsavgift om 0,4 procent av bostadsdelens taxeringsvärde, år 2012: 1 365 kronor (år 2011: 1 302 kronor) per bostad, vilket räknat på husets 26 bostäder blir sammanlagt 35 490 kronor.

Not 4	Fastighetsadministration	2012	2011
	Förvaltningsarvode	42 220	45 863
	Konsultarvode	66 592	35 400
	Styrelsearvode inklusive arbetsgivaravgifter	63 165	0
	Bankkostnader	1 364	2 876
	Övriga administrationskostnader	27 445	20 964
		<u>200 786</u>	<u>105 103</u>

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 5	Byggnader och mark	2012-12-31	2011-12-31
	Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	7 218 917	7 186 121
	Inköp	4 412 125	32 796
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 631 042	7 218 917
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 888 446	-2 830 925
	Årets avskrivningar	-85 533	-57 521
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 973 979	-2 888 446
	Utgående redovisat värde	8 657 063	4 330 471
	Bokfört restvärde byggnader	4 222 752	4 275 752
	Bokfört restvärde fastighetsförbättringar	4 368 893	54 719
	Bokfört restvärde markanläggningar	65 418	0
		8 657 063	4 330 471

År	Pågående avskrivningar	Anskaffn.-värde	Ingående avskrivn.	Årets avskrivn.	Avskrivn. procent	Bokfört restvärde
	<u>Byggnad</u>					
1986	Sleipner 12	5 300 000	1 024 248	53 000	1 %	4 222 752
	<u>Fastighetsförbättringar</u>					
2006	Rep. av hyreslägenhet	56 864	56 864	0	20 %	0
2010	Sotningsplattform	26 550	4 015	2 655	10 %	19 880
2011	Stambyte partiellt	39 578	611	792	2 %	38 175
2012	Gårdsbjälklag	4 097 158	0	27 314	2 %	4 069 844
2012	Stambyte partiellt	171 951	0	652	2 %	171 299
2012	Ventilation lokal	58 000	0	8	5 %	57 992
2012	Barnvagnsramp	11 706	0	3	10 %	11 703
	Total	4 461 807	61 490	31 424		4 368 893
	<u>Markanläggningar</u>					
2012	Planteringar	66 527	0	1 109	5 %	65 418

Taxeringsvärden för föreningens fastighet

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.

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 6	Pågående nyanläggningar	2012-12-31	2011-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	764 968	71 641
	Pågående ombyggnad	0	693 327
	Omklassificeringar	-764 968	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	764 968
	Utgående redovisat värde	0	764 968

Avser i huvudsak renovering av innergård färdigställd 2012.

Not 7	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2012-12-31	2011-12-31
	Deloitte	0	7 132
	Com Hem	4 791	4 722
	Ahlins plåt	4 961	0
	Fastighetsförsäkring	4 262	4 109
		14 014	15 963

Not 8 Eget kapital

	Insatser	Yttre fond	Balkong fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	4 896 606	169 081	75 772	-156 990	222 251
Resultatdisp. enl. beslut av fg. års föreningsstämma				206 351	-206 351
Avsättn. till balkongfond (a)			8 560		
Avsättning till yttre fond		15 900			-15 900
Årets förlust					-16 762
Belopp vid årets utgång	4 896 606	184 981	84 332	49 361	-16 762

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

Not 9	Långfristiga skulder	2012-12-31	2011-12-31
	Skulder till kreditinstitut	3 200 000	2 000 000
		3 200 000	2 000 000

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2013	Skuld per 2012-12-31
SEB	2013-11-28	2,90	0	2 000 000
SEB	rörlig 2013-03-20	2,69	0	400 000
SEB	rörlig 2013-03-20	2,74	0	300 000
SEB	rörlig 2013-03-20	2,19	0	500 000
			0	3 200 000

Handwritten signatures and initials

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2012-12-31	2011-12-31
	Förutbetalda avgifter/hyror	168 928	163 470
	Upplupna räntekostnader	1 662	478
	Upplupen elkostnad	3 699	2 837
	Upplupen fjärrvärmekostnad	66 967	42 329
	Övriga upplupna kostnader	154 888	2 760
		<hr/> 396 144	<hr/> 211 874

Övriga upplupna kostnader innefattar fastighetsförbättringar aktiverade 2012 till ett värde av 137.866 kr.

STOCKHOLM 30 Maj 2013

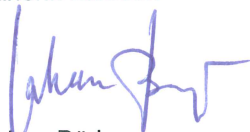
 

Eva Gerlofson

Janerik Larsson



Bertil Wennström



Johan Börje

Min revisionsberättelse har lämnats den 30 maj 2013



Britt Holmén

Förtroendevald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE FÖR RÄKENSKAPSÅRET 2012

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SLEIPNER NR. 12

Jag har som revisor granskat årsredovisning och räkenskaper samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Sleipner nr 12 avseende räkenskapsåret 2012.

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

Stockholm den 30 maj 2013



Britt Holmén