

Årsredovisning

2013-01-01 - 2013-12-31

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 2017-09-30
Butik, serietidningar mm, avtal till 2016-12-20

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 36 medlemmar fördelade på 25 hushåll, som i två fall innehar vardera två bostadsrätter (sammanslagna lägenheter). Under året har en överlåtelse 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, 2013-06-10 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Eva Gerlofson	ledamot/Ordf.
Janarik Larsson	ledamot/Sekr.
Anna Lindberg	ledamot/Kassör
Johan Börje	ledamot
Jonatan Westerblom	suppleant
Jonas Wiström	suppleant

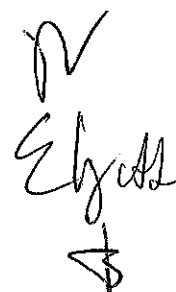
Fram till årsstämman bestod styrelsen av Eva Gerlofson (ordf.), Janarik Larsson, Bertil Wennström och Johan Börje som ordinarie ledamöter med Anna Lindberg och Jonatan Westerblom som suppleanter.

Revisor

Britt Holmén, revisor
Annika Giertsen, suppleant

Valberedning

Emeli Bergenhag Fellström
Cecilia Sedgwick



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

Eldragningar för värmefläkt i seriebutiken har gjorts.

Ny cirkulationspump till värmeanläggningen införskaffades i början av året och senare under året byttes även ställdon.

Ett stopp i en avloppsstam på Vanadisvägen medförde att två lägenheter vattenskadades, reparation av skadorna och återställande av lägenheterna har skett under året och fortgick till viss del under 2014. Läckage från Kemtvätten har också orsakat vattenskada i källaren och avfuktning har genomförts.

Ny pump för varmvattencirkulation (VVC) har installerats. Renspolning av VVC ledning under slutet av året avhjälpte vissa problem med vattentrycket som uppstått under året. Styrelsen anlätade våren 2013 konsultföretaget Rejäl Byggkonsult AB för framtagande av underlag till underhållsplan.

Marmorgolvet i entrén, trappen upp och hissplanet till Vanadisvägen slipades och putsades. Detta som en reklamationsåtgärd efter åverkan i samband med gårdsprojektet 2012.

Under hösten 2013 anlätades Fastighetsägarna för stöd i projektering, upphandling och genomförande av totalentreprenad innefattande bl.a. fasadrenovering.

Ett partiellt stambyte har genomförts under året. Fortsatta inventeringar av avlopps- och vattenledningsstammar pågår för att bilda beslutsunderlag inför planering av kommande stambyten.

Nya kodlås införskaffades för entré från gården och till tvättstugan.

Framtida utveckling

Under våren 2014 kontrakterades Torshälla Fasadrenovering AB för totalentreprenaden som innefattar bl.a. omputsning av gatufasaden, renovering av balkong mot Vanadisvägen och av piskbalkongerna, samt byte av stuprör mot gatan och gården. Målning ska göras på ett antal ställen: tak, alla fönster balkongdörrar och balkongräcken till vindslägenheter, balkong mot Vanadisvägen, skyltfönster, dörrar till butikslokaler och soprum.

Entréportarna och dörrarna mot gården ska renoveras.

Projektet finansieras genom upptagande av ytterligare lån, samt höjning av avgiften med 6,5 % från och med januari 2014.

Underhåll som planeras inom de närmaste åren är bl.a. renovering av tvättstugan och av hissaneläggningen på Vanadisvägen. Stambyten görs i första hand i samband med renoveringar i enskilda lägenheter.

Föreningens ekonomi

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Deloitte AB.

Årsavgifterna för bostadsrätterna höjdes med 10 % 1 oktober 2012 och har under 2013 varit oförändrade.

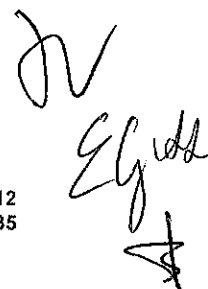
Samtliga lokalhyreskontrakt innehåller sedvanliga index- och fastighetsskatteklausuler.

Hyran för bostadslägenheten har justerats i nivå med utvecklingen på hyresmarknaden i Stockholms innerstad och uppgår när denna årsredovisning avges till 1155 kronor per kvadratmeter och år.

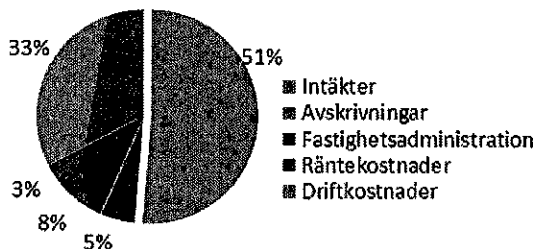
I enlighet med stadgarna och styrelsebeslut görs sedan år 2008 en årlig avsättning till balkongfond (fond för underhåll och reparation av balkonger anskaffade av bostadsrätts-havarna) med ett belopp motsvarande 1,5 procent av årets prisbasbelopp per balkong anskaffad av bostadsrättshavare. Finansieringen 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 2013 är 78 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2012 på -17 Kkr. Förändringen mellan åren förklaras av högre lokalintäkter och årsavgifter för bostäder och lägre driftkostnader främst p.g.a. lägre hisskostnader.

I resultatet ingår avskrivningar med 150 Kkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.



Resultatfördelning



Från och med räkenskapsåret 2014 gäller ny god redovisningssed, genom den nya normgivningen K-regelverket (de så kallade K2/K3) som träder i kraft. Denna förändring innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll med största sannolikhet kommer att förändras. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning samt budgeten som är framtagen för 2014.

Nyckeltal per bokslutsdagen, kr	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Årsavgift/ kvm bostadsrättsyta	300	300	300	300	300	308	330
Lån/kvm bostadsrättsyta	172	172	172	0	858	1 372	1 372
Räntekostnad/kvm bostadsrättsyta	8	10	6	3	2	38	30
Lokalhyresintäkt/kvm bostadsrättsyta	161	182	204	218	211	210	253
Värmekostnad/kvm totalyta	110	109	116	132	123	134	129
Vattenkostnad/kvm totalyta	12	12	12	12	10	13	13
Elkostnad/kvm totalyta	11	14	8	13	12	11	15

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

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	16 699
Årets vinst	78 202
	<hr/>
	94 901
Styrelsen föreslår att	
Till yttre fond avsätts	15 900
I ny räkning överföres	79 001
	<hr/>
	94 901

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

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.

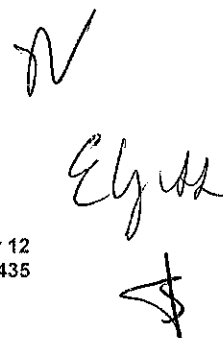
Investeringsverksamheten – består av nya förvärv. Köp av inventarier och gjorda installationer eller förbättringsarbeten på fastigheten.

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).



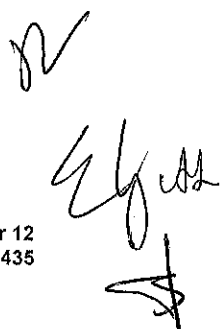
RESULTATRÄKNING

		2013-01-01	2012-01-01
	Not	2013-12-31	2012-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	1 428 659	1 275 771
Övriga rörelseintäkter		23 871	5 820
		<u>1 452 530</u>	<u>1 281 591</u>
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	2	-817 808	-808 892
Fastighetsförsäkring		-27 181	-26 211
Fastighetsskatt	3	-74 430	-71 200
Fastighetsadministration	4	-216 812	-200 786
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-149 643	-85 533
		<u>-1 285 874</u>	<u>-1 192 622</u>
Rörelseresultat		166 656	88 969
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		186	2 935
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-88 640	-108 666
		<u>-88 454</u>	<u>-105 731</u>
Resultat efter finansiella poster		78 202	-16 762
Årets resultat		78 202	-16 762

BALANSRÄKNING

		2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	8 596 111	8 657 063
		<u>8 596 111</u>	<u>8 657 063</u>
Summa anläggningstillgångar		8 596 111	8 657 063
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		34	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	37 400	14 014
		<u>37 434</u>	<u>14 014</u>
Kassa och bank		378 888	286 762
Summa omsättningstillgångar		416 322	300 776
SUMMA TILLGÅNGAR		9 012 433	8 957 839



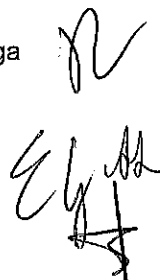
BALANSRÄKNING

		2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not		
Eget kapital	8		
Bundet eget kapital			
Insatser och upplåtelseavgifter		4 896 606	4 896 606
Yttre fond		200 881	184 981
Balkongfond		92 925	84 332
		<u>5 190 412</u>	<u>5 165 919</u>
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		16 699	49 361
Årets resultat		78 202	-16 762
		<u>94 901</u>	<u>32 599</u>
Summa eget kapital		<u>5 285 313</u>	<u>5 198 518</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	3 200 000	3 200 000
Övriga skulder		99 830	0
Summa långfristiga skulder		<u>3 299 830</u>	<u>3 200 000</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		88 153	91 100
Aktuell skatteskuld		4 294	2 382
Övriga skulder		22 105	69 695
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	312 738	396 144
Summa kortfristiga skulder		<u>427 290</u>	<u>559 321</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 012 433	8 957 839

POSTER INOM LINJEN**Ställda säkerheter**

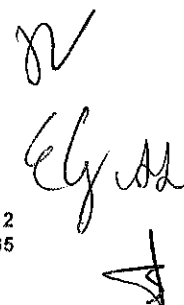
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och för förpliktelser som redovisats som avsättningar

Fastighetsinteckningar		<u>3 400 000</u>	<u>3 400 000</u>
		3 400 000	3 400 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga



KASSAFLÖDESANALYS

	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	166 656	88 969
Avskrivningar	149 643	85 533
Erhållen ränta mm	186	2 935
Erlagd ränta	-88 640	-108 666
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	227 845	68 771
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-23 420	354 957
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-2 947	83 040
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-129 084	189 716
Kassaflöde från den löpande verksamheten	72 394	696 484
Investeringsverksamheten		
Förvärv av byggnader och mark	-88 691	-3 647 157
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-88 691	-3 647 157
Finansieringsverksamheten		
Intäkter balkongfond	8 593	8 560
Upptagna långfristiga lån	0	1 200 000
Deposition	99 830	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	108 423	1 208 560
Förändring av likvida medel	92 126	-1 742 113
Likvida medel vid årets början	286 762	2 028 875
Likvida medel vid årets slut	378 888	286 762



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.

Långfristiga skulder

Långfristiga skulder i egenskap av deposition redovisas från 2013 som långfristig skuld istället för som tidigare kortfristig skuld.

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 40 000 kr enligt beslut av föreningsstämma.

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Årsavgifter och hyresintäkter	2013	2012
	Årsavgifter bostadsrätter	769 584	717 096
	Hyresintäkter bostäder	65 520	60 950
	Hyresintäkter lokaler	602 562	500 095
	Övriga tillägg	1 993	10 576
	Rabatt lokaler	-11 000	-10 000
	Rabatt bostad	0	-2 946
		<u>1 428 659</u>	<u>1 275 771</u>

Not 2	Driftkostnader	2013	2012
	El	41 852	32 878
	Fjärrvärme	372 747	386 577
	Vatten och avlopp	37 461	36 764
	Trappstädning, renhållning	34 395	33 595
	Sophantering	23 721	22 283
	Fastighetsskötsel, hisservice, fjärrv.kontroll, besikt.	53 338	57 138
	Kabel-TV	19 167	19 024
	Reparationer och underhåll	180 446	203 618
	Snöröjning och sandning	7 894	16 219
	Övriga driftkostnader	46 787	796
		<u>817 808</u>	<u>808 892</u>

Not 3	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	2013	2012
	Fastighetsskatt lokaldel	42 970	35 710
	Fastighetsavgift bostadsdel	31 460	35 490
		<u>74 430</u>	<u>71 200</u>

På lokaldelen utgår fastighetsskatt om 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

På bostadsdelen utgår kommunal fastighetsavgift om 0,3 procent av bostadsdelens taxeringsvärde, år 2013: 1 210 kronor (år 2012: 1 365 kronor) per bostad, vilket räknat på husets 26 bostäder blir sammanlagt 31 460 kronor.

Not 4	Fastighetsadministration	2013	2012
	Förvaltningsarvode	46 470	42 220
	Konsultarvode	100 077	66 592
	Styrelsearvode inklusive arbetsgivaravgifter	50 871	63 165
	Bankkostnader	3 952	1 364
	Övriga administrationskostnader	15 442	27 445
		<u>216 812</u>	<u>200 786</u>



TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 5	Räntekostnader och liknande resultatposter	2013	2012
	Räntekostnader	88 640	88 816
	Pantförskrivningskostnader	0	19 850
		<u>88 640</u>	<u>108 666</u>
Not 6	Byggnader och mark	2013-12-31	2012-12-31
	Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	11 631 042	7 218 917
	Inköp	88 790	4 412 125
	Omklassificeringar	-99	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>11 719 733</u>	<u>11 631 042</u>
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 973 979	-2 888 446
	Årets avskrivningar	-149 643	-85 533
	Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-3 123 622</u>	<u>-2 973 979</u>
	Utgående redovisat värde	8 596 111	8 657 063
	Bokfört restvärde byggnader	4 169 752	4 222 752
	Bokfört restvärde fastighetsförbättringar	4 364 267	4 368 893
	Bokfört restvärde markanläggningar	62 092	65 418
		<u>8 596 111</u>	<u>8 657 063</u>

Pågående År avskrivningar	Anskaffn.- värde	Ingående avskrivn.	Årets avskrivn.	Avskrivn. procent	Bokfört restvärde
<u>Byggnad</u>					
1986 Sleipner 12	5 300 000	1 077 248	53 000	1%	4 169 752
<u>Fastighetsförbättringar</u>					
2006 Rep. av hyreslägenhet	56 864	56 864	0	20%	0
2010 Sotningsplattform	26 550	6 670	2 655	10%	17 225
2011 Stambyte partiellt	39 578	1 403	792	2%	37 383
2012 Gårdsbjälklag	4 097 158	27 314	81 944	2%	3 987 900
2012 Stambyte partiellt	174 390	652	3 488	2%	170 250
2012 Ventilation lokal	58 000	8	2 900	5%	55 092
2012 Barnvagnsramp	11 706	3	1 171	10%	10 532
2013 Stambyte partiellt	86 252	0	368	2%	85 884
Total	4 550 498	92 914	93 317		4 364 267
<u>Markanläggningar</u>					
2012 Planteringar	66 527	1 109	3 326	5%	62 092

Handwritten signature and initials

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Taxeringsvärden för föreningens fastighet

Taxeringsvärde på bostäder och tillhörande mark	53 200 000	42 600 000
Taxeringsvärde på lokaler och tillhörande mark	4 297 000	3 571 000
Sammanlagt taxeringsvärde	57 497 000	46 171 000
varav avseende byggnaden	24 094 000	21 058 000

Fastigheten är taxerad som hyreshusenhet med både bostäder och lokaler (typkod 321). År 2013 åsattes fastigheten nya taxeringsvärden genom s.k. förenklad fastighetstaxering. Dessa värden kommer att gälla oförändrade under treårsperioden 2013-2015, dvs fram till år 2016 då nästa s.k. allmänna fastighetstaxering av hyreshusenheter sker.

Not 7	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2013-12-31	2012-12-31
	Deloitte	11 889	0
	Com Hem	4 793	4 791
	Övriga upplupna kostnader	10 299	4 961
	Brandkontoret utdelning	6 000	0
	Fastighetsförsäkring	4 419	4 262
		37 400	14 014

Not 8 Eget kapital

	Insatser	Yttre fond	Balkong fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	4 896 606	184 981	84 332	49 361	-16 762
Resultatdisp. enl. beslut av fg. års föreningsstämma				-16 762	16 762
Avsättn. till balkongfond (a)			8 593		
Avsättning till yttre fond		15 900		-15 900	
Årets vinst					78 202
Belopp vid årets utgång	4 896 606	200 881	92 925	16 699	78 202

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

W
Ely M
★

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR



Not 9	Långfristiga skulder	2013-12-31	2012-12-31
	Skulder till kreditinstitut	3 200 000	3 200 000
		3 200 000	3 200 000

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2014	Skuld per 2013-12-31
SEB	2014-11-28	2,40	0	2 000 000
SEB	2014-02-28	2,20	0	400 000
SEB	2014-05-28	2,40	0	300 000
SEB	2014-04-28	2,30	0	500 000
Totalt per 2013-12-31			0	3 200 000

Not 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2013-12-31	2012-12-31
	Förutbetalda avgifter/hyror	227 294	168 928
	Upplupna räntekostnader	1 413	1 662
	Upplupen elkostnad	2 879	3 699
	Upplupen fjärrvärmekostnad	55 929	66 967
	Övriga upplupna kostnader	25 223	154 888
		312 738	396 144

2012-12-31 Övriga upplupna kostnader innefattar fastighetsförbättringar aktiverade 2012 till ett värde av 137 866 kr.

STOCKHOLM 2014-05-23

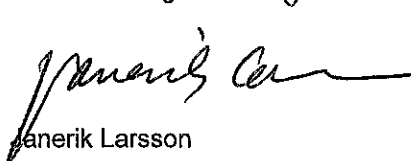
 

Eva Gerlofson

Anna Lindberg



Johan Börje



Janerik Larsson

Min revisionsberättelse har lämnats den 23.5 2014.



Britt Holmén

Förtroendevald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE FÖR RÄKENSKAPSÅRET 2013

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SLEIPNER NR. 12

Jag har som revisor granskat årsredovisning och räkenskaper samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Sleipner nr 12 avseende räkenskapsåret 2013.

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 revisionsred. Det innebär att jag har 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 23 maj 2014



Britt Holmén