

# Årsredovisning

2014-01-01 - 2014-12-31

Brf Sleipner nr 12

Org.nr 716418-1435



## Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	9
Kassaflödesanalys	10
Tilläggsupplysningar	11
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**, Sleipner 12 förvärvades 1986-11-02 i S:t Matteus församling i Stockholms innerstad (Vasastan) belägen på Vanadisvägen 23 och Upplandsgatan 87.

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

Föreningen äger tomten.

**Lägenheter och lokalers yta.** Den totala byggnadsytan 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. Två av de upplåtna lägenheterna är sammanslagna vilket innebär att antalet hushåll är 25.

Föreningen har 4 uthyrda lokaler.

Lokalavtal i föreningen är:  
Kemtvätt, två lokaler, avtal till 2018-09-30  
Bilverkstad, avtal till 2019-03-31  
Butik, serietidningar mm, avtal till 2016-12-20

Intäkter från lokalhyror utgör ca 40 % av föreningens totala intäkter.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

**Försäkring** till fullvärde har föreningen tecknat hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Nya cirkulationspumpar (värme samt varmvatten)	2013
Partiella stambyten	2011-2013
Gårdsrenovering, nytt gårdsbjälkslag	2012

**Fastighetsförvaltning** avseende fastighetsskötsel och kontroll av fjärrvärmeanläggningen har föreningen avtal tecknat med Fastighetsägarna.

**Bostadsrättsföreningen** registrerades 1983-06-06 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 1985-12-16. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2003-11-17.

**Föreningens skattemässiga status** är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningen är medlem i Fastighetsägarna.

## Medlemsinformation

**Medlemmar** i föreningen uppgick vid årets början till 36 medlemmar. Nyttillkommen medlem under året är 1. Medlem som avgått under året är 1. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 36. Under året har en överlåtelse skett och inga upplåtelser från hyresrätt till bostadsrätt.

Föreningen har vid årets slut 1 bostadshyresgäst.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 113 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 445 kr.

**Styrelsen** har sedan ordinarie föreningsstämma, 2014-06-04 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Eva Gerlofson	ledamot/Ordf.
Janerik Larsson	ledamot/Sekr.
Anna Lindberg	ledamot/Kassör
Johan Börje	ledamot
Mats Bergström	suppleant
Samuel Ljungberg	suppleant
Jonas Wiström	suppleant (till november 2014)

Till **revisor** har Bertil Wennström valts och till suppleant Annika Giertsen.

**Valberedningen** består av Cecilia Sedgwick och Emeli Bergenham Fellström (till december 2014).

**Styrelsesammanträden** som protokollförts har under året har uppgått till 8 st. Dessa ingår i det arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

#### Händelser under räkenskapsåret

Under 2014 har fastighetens gatufasad renoverats och slätputsats. Samtliga fönster har målats om, liksom samtliga dörrar på bottenvåningen (butiklokal; gården; soprum). Portar och entrédörrar till gården har renoverats och målats.

En omfattande renovering av fastighetens originalbalkonger har genomförts.

Yttertaget har målats om. Nya stuprör har monterats och värmekablar för avisning har installerats.

Avlopps- och vattenstammar har inventerats för att klargöra behovet av framtida underhåll.

Kraftiga regn har medfört flera översvämningar i källaren med efterföljande sanering och avfuktning. Dialog om ersättning pågår med Stockholm Vatten.

Föreningen har anlitat en konsult för projektering av kommande hissrenovering på Vanadisvägen.

Styrelsen har påbörjat en översyn av stadgarna för att anpassa dem bättre till gällande regler.

**Ekonomisk förvaltning** har föreningen avtal tecknat med Deloitte AB.

Föreningen har under året tecknat följande väsentliga avtal:  
Agoraion Ståd AB (städning)  
Dimson AB (service avisningsanläggning)

Årsavgifterna har under året höjts med 6,5 % från och med januari 2014.

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 1 199 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.

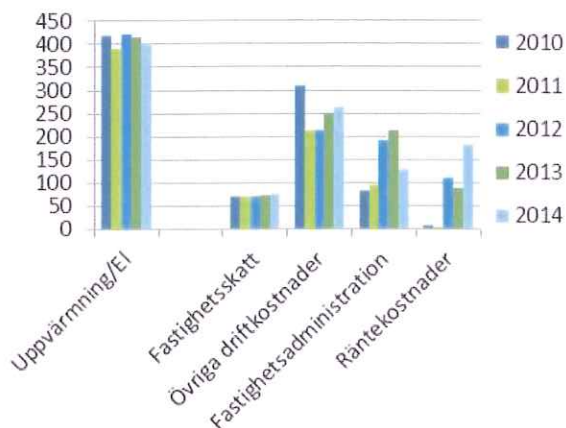
**Föreningens resultat** för år 2014 är -4 151 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2013 på 78 Kkr. Förändringen mellan åren beror främst på den utförda fasadrenoveringen för ca 4 374 Kkr. För 2014 började ett nytt regelverk att gälla och i K2 som föreningen har valt att tillämpa är det begränsade möjligheter till att aktivera och göra avskrivningar på underhållskostnader. De underhållsåtgärder som utförs på fastigheterna ska kostnadsföras direkt det året de genomförs.

I resultatet ingår avskrivningar om 151 Kkr och exkluderar man dem blir föreningens likviditetsmässiga resultat för 2014 -4 000 Kkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet. Innebörden av detta är att föreningens löpande verksamhet under året genererat ett likviditetsunderskott på 4 000 Kkr.

*Handwritten signatures and initials:*  
Two large signatures, one appearing to be "SV" and another "Ely".  
Below them, the initials "an" and a stylized signature.

Kostnadsutvecklingen i föreningen är förhållandevis stabil. De flesta kostnader ligger i nivå med föregående år. En post som är betydligt högre är reparationer och underhåll i och med fasadrenoveringen.

## Kostnadsutveckling



De fastighetsadministrativa kostnaderna ligger ca 90 Kkr lägre än föregående år vilket kan förklaras av lägre konsultarvoden. Räntekostnaderna har ökat något då föreningen tagit upp tre nya lån för att finansiera fasadprojektet.

**Underhåll** av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret.

Genomförd åtgärd	Kkr
Fasadrenovering	4 374
Ommålning av tak	
Ommålning av fönster och ytterdörrar	
Byte av stuprör	
Renovering av originalbalkonger	

## Händelser efter räkenskapsåret

Styrelsen fortsätter arbetet med en långsiktig plan för underhåll av fastigheten.

Underhåll som planeras inom närmaste året/åren är renovering av hissanläggningen på Vanadisvägen samt av tvättstugan. Stambyten görs i första hand i samband med renoveringar av enskilda lägenheter, men planeras också att i några fall genomföras initierade av föreningen.

Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,3 % av anskaffningskostnaden för föreningens hus. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Handwritten signatures and initials: "W", "ah", "Ely", and a stylized signature.

## Flerårsöversikt

	2010	2011	2012	2013	2014
Nettoomsättning, Kkr	1 266	1 251	1 276	1 429	1 489
Resultat efter finansiella poster, Kkr	164	222	-17	78	-4 151
Soliditet, %	93	69	58	59	11
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	300	300	308	330	351
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	0	858	1 372	1 372	3 338
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	2 100	2 100	2 100	2 100	2 100
Genomsnittlig skuldränta, % *	0	0,25	3,43	2,73	1,64
Lokalhyresintäkt per kvm bostadsrättsyta, kr	218	211	210	254	257
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	132	123	134	129	128
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	12	10	13	13	12
Elkostnad per totalyta, kr	13	12	11	15	12

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån. Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.  
Bostadsrättsyta enligt fastighetstaxering: 2 332 kvm  
Totalyta = bostadsrättsyta (2 391 kvm) + lokalyta (499 kvm)

Nyckeltalen för jämförelseåren har inte räknats om.

## Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	79 001
Årets resultat	-4 151 117
	<hr/>
	-4 072 116
Styrelsen föreslår att	
Till yttre fond avsätts	15 900
lanspråktagande av yttre fond	-232 681
I ny räkning överföres	-3 855 335
	<hr/>
	-4 072 116

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

## RESULTATRÄKNING

		2014-01-01	2013-01-01
	Not	2014-12-31	2013-12-31
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	1 489 454	1 428 659
Övriga rörelseintäkter		354	23 871
		<u>1 489 808</u>	<u>1 452 530</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	2	-5 181 817	-921 796
Övriga externa kostnader	3	-74 401	-163 564
Personalkostnader	4	-52 568	-50 871
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-151 037	-149 643
		<u>-5 459 823</u>	<u>-1 285 874</u>
<b>Rörelseresultat</b>		-3 970 015	166 656
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		826	186
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-181 928	-88 640
		<u>-181 102</u>	<u>-88 454</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-4 151 117	78 202
<b>Årets resultat</b>		<b>-4 151 117</b>	<b>78 202</b>

W  
ok  
Ely  
D

## BALANSRÄKNING

		2014-12-31	2013-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>Not</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6	8 445 110	8 596 111
Inventarier, verktyg och installationer	7	262 166	0
		<u>8 707 276</u>	<u>8 596 111</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		8 707 276	8 596 111
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		41 777	34
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	19 976	37 400
		<u>61 753</u>	<u>37 434</u>
<b>Kassa och bank</b>		1 329 212	378 888
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		1 390 965	416 322
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>10 098 241</b>	<b>9 012 433</b>

*Handwritten signatures:*  
M, AL, Ely, and a cross-like mark.



## BALANSRÄKNING

	2014-12-31	2013-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>	9	
<b>Bundet eget kapital</b>		
Medlemsinsatser	4 896 606	4 896 606
Yttre fond	216 781	200 881
Balkongfond	101 512	92 925
	<u>5 214 899</u>	<u>5 190 412</u>
<b>Fritt eget kapital</b>		
Balanserad vinst eller förlust	79 001	16 699
Årets resultat	-4 151 117	78 202
	<u>-4 072 116</u>	<u>94 901</u>
<b>Summa eget kapital</b>	<u>1 142 783</u>	<u>5 285 313</u>
<b>Långfristiga skulder</b>	10	
Skulder till kreditinstitut	7 900 000	3 200 000
Övriga skulder	99 830	99 830
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<u>7 999 830</u>	<u>3 299 830</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Leverantörsskulder	2 813	88 153
Aktuell skatteskuld	4 476	4 294
Övriga skulder	0	22 105
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	948 339	312 738
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<u>955 628</u>	<u>427 290</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>10 098 241</b>	<b>9 012 433</b>

## POSTER INOM LINJEN

### Ställda säkerheter

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

Fastighetsinteckningar	7 900 000	3 400 000
	<u>7 900 000</u>	<u>3 400 000</u>

### Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

*Handwritten signatures and initials:*  
eg  
ak

**KASSAFLÖDESANALYS**

	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-3 970 015	166 656
Avskrivningar	151 037	149 643
Erhållen ränta mm	826	186
Erlagd ränta	-181 928	-88 640
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-4 000 080</b>	<b>227 845</b>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>		
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-24 319	-23 420
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-85 340	-2 947
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	613 678	-129 084
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-3 496 061</b>	<b>72 394</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av byggnader och mark	0	-88 691
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	-262 202	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-262 202</b>	<b>-88 691</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Intäkter balkongfond	8 587	8 593
Upptagna långfristiga lån	4 700 000	0
Deposition	0	99 830
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>4 708 587</b>	<b>108 423</b>
<b>Förändring av likvida medel</b>	<b>950 324</b>	<b>92 126</b>
Likvida medel vid årets början	378 888	286 762
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 329 212</b>	<b>378 888</b>

*Handwritten signatures and initials in blue ink, including "Ely" and a stylized symbol.*

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

#### **Redovisningsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar. BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar tillämpas för första gången, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

#### **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%
Installationer	20 år	5%

#### **Fordringar**

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### **Fastighetsskatt/Fastighetsavgift**

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 217 kr per lägenhet. För lokalerna betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

#### **Fond för yttre underhåll**

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonder sker, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Lanspråkstagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

#### **Intäktsredovisning**

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

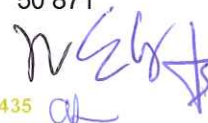
#### **Personal**

Föreningen har inte haft några anställda. Styrelsearvoden har betalats ut med 40 000 kr enligt beslut av föreningsstämma.

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

<b>Not 1</b>	<b>Årsavgifter och hyresintäkter</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	Årsavgifter bostadsrätter	819 585	769 584
	Hyresintäkter bostäder	68 148	65 520
	Hyresintäkter lokaler	605 749	602 562
	Övriga tillägg	1 972	1 993
	Rabatt lokaler	-6 000	-11 000
		<u>1 489 454</u>	<u>1 428 659</u>
<b>Not 2</b>	<b>Driftskostnader</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	El	33 250	41 852
	Fjärrvärme	368 733	372 747
	Vatten och avlopp	35 023	37 461
	Trappstädning, renhållning	38 148	34 395
	Sophantering	26 830	23 721
	Fastighetsskötsel, hisseervice, fjärrv.kontroll, besikt.	62 492	53 338
	Kabel-TV	19 171	19 167
	Reparationer och underhåll	4 439 873	180 446
	Snöröjning och sandning	8 053	7 894
	Fastighetsförsäkring	27 777	27 181
	Fastighetsskatt lokaldel	42 970	42 970
	Fastighetsavgift bostadsdel	31 642	31 460
	Övriga driftskostnader	47 855	49 164
		<u>5 181 817</u>	<u>921 796</u>
<b>Not 3</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	Förvaltningsarvode	47 555	46 470
	Konsultarvode	9 957	100 077
	Bankkostnader	2 705	3 952
	Övriga externa kostnader	14 184	13 065
		<u>74 401</u>	<u>163 564</u>
<b>Not 4</b>	<b>Personalkostnader</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	Styrelsearvoden	40 000	40 000
	Sociala avgifter	12 568	10 871
		<u>52 568</u>	<u>50 871</u>



## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

<b>Not 5</b>	<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	Räntekostnader	91 553	88 640
	Pantförskrivningskostnader	90 375	0
		<u>181 928</u>	<u>88 640</u>

<b>Not 6</b>	<b>Byggnader och mark</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
	Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	11 719 733	11 631 042
	Inköp	0	88 790
	Omklassificeringar	0	-99
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>11 719 733</u>	<u>11 719 733</u>
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 123 622	-2 973 979
	Årets avskrivningar	-151 001	-149 643
	Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-3 274 623</u>	<u>-3 123 622</u>
	Utgående redovisat värde	8 445 110	8 596 111
	Bokfört restvärde byggnader	4 116 752	4 169 752
	Bokfört restvärde fastighetsförbättringar	4 269 592	4 364 267
	Bokfört restvärde markanläggningar	58 766	62 092
		<u>8 445 110</u>	<u>8 596 111</u>

År	Pågående avskrivningar	Anskaffn. värde	Ingående avskrivn.	Årets avskrivn.	Avskrivn. Procent	Bokfört restvärde
	<u>Byggnad</u>					
1986	Sleipner 12	5 300 000	1 130 248	53 000	1%	4 116 752
	<u>Fastighetsförbättringar</u>					
2006	Rep. av hyreslägenhet	56 864	56 864	0	20%	0
2010	Sotningsplattform	26 550	9 325	2 655	10%	14 570
2011	Stambyte partiellt	39 578	2 195	792	2%	36 591
2012	Gårdsbjälklag	4 097 158	109 257	81 943	2%	3 905 958
2012	Stambyte partiellt	174 390	4 140	3 488	2%	166 762
2012	Ventilation lokal	58 000	2 908	2 900	5%	52 192
2012	Barnvagnsramp	11 706	1 174	1 171	10%	9 361
2013	Stambyte partiellt	86 252	368	1 726	2%	84 158
	Total	4 550 498	186 231	94 675		4 269 592
	<u>Markanläggningar</u>					
2012	Planteringar	66 527	4 435	3 326	5%	58 766

### ***Taxeringsvärden för föreningens fastighet***

Sammanlagt taxeringsvärde	57 497 000	57 497 000
varav avseende byggnaden	24 094 000	24 094 000

*Handwritten signatures and initials in blue ink.*

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 7	Inventarier, verktyg och installationer	2014-12-31	2013-12-31
	Inköp	262 202	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	262 202	0
	Årets avskrivningar	-36	0
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-36	0
	Utgående redovisat värde	262 166	0

År	Pågående avskrivningar	Anskaffn. värde	Ingående avskrivn.	Årets avskrivn.	Avskrivn. Procent	Bokfört restvärde
	<u>Installation</u>					
2014	Avisningsanläggning stuprör	262 202	0	36	5%	262 166

Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2014-12-31	2013-12-31
	Deloitte	0	11 889
	Com Hem	4 793	4 793
	Övriga upplupna kostnader	10 679	10 299
	Brandkontoret utdelning	0	6 000
	Fastighetsförsäkring	4 504	4 419
		19 976	37 400

### Not 9 Eget kapital

	Insatser	Yttre fond	Balkong fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	4 896 606	200 881	92 925	16 699	78 202
Resultatdisp. enl. beslut av fg. års föreningsstämma				78 202	-78 202
Avsättning till balkongfond (a)			8 587		
Avsättning till yttre fond		15 900		-15 900	
Årets förlust					-4 151 117
Belopp vid årets utgång	4 896 606	216 781	101 512	79 001	-4 151 117

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

MEG  
AK

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

<b>Not 10 Långfristiga skulder</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
Skulder till kreditinstitut	7 900 000	3 200 000
	7 900 000	3 200 000

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2015	Skuld per 2014-12-31
SEB	rörlig 2015-11-28	1,74	0	2 000 000
SEB	rörlig 2015-06-28	1,54	0	400 000
SEB	rörlig 2015-06-28	1,54	0	300 000
SEB	rörlig 2015-06-28	1,54	0	500 000
SEB	rörlig 2015-08-28	1,61	0	1 400 000
SEB	rörlig 2015-09-28	1,63	0	1 700 000
SEB	rörlig 2015-11-28	1,67	0	1 600 000
Totalt per 2014-12-31			0	7 900 000

<b>Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
Förutbetalda avgifter/hyror	242 529	227 294
Upplupna räntekostnader	5 686	1 413
Upplupen elkostnad	2 750	2 879
Upplupen fjärrvärmekostnad	60 478	55 929
Upplupen kostnad fasadrenovering	464 917	0
Upplupen värmekabelanläggning	131 101	0
Övriga upplupna kostnader	40 878	25 223
	948 339	312 738

STOCKHOLM 2015-05-11


  
Eva Gerlofson

  
Anna Lindberg

  
Johan Börje

  
Janerik Larsson

Min revisionsberättelse har lämnats den 11 maj 2015.

  
Bertil Wennström  
Förtroendevald revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE FÖR RÄKENSKAPSÅRET 2014 BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SLEIPNER NR. 12

Jag har som revisor granskat årsredovisning och räkenskaper samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Sleipner Nr. 12 avseende räkenskapsåret 2014.

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 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 // maj 2015



Bertil Wennström



Bilaga:

## 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 löpande utgifter 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 ny-, om- och tillbyggnad 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.

Kostnader för underhåll, även där föreningen förbättrar och renoverar fastigheten tas direkt i resultaträkningen under utförandeåret. Detta innebär att föreningen kan ha år med stort negativt resultat i bokföringen, då kostsamma åtgärder utförts. Viktigt är då att se hur utgiften har finansierats. Genom t ex avsättning till yttre fond skapar föreningen ett likviditetsmässigt utrymme 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 viktig 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).

## Förtydligande angående resultatrapport för Brf Sleipner nr 12

	2014	2013
<b>Årets resultat enligt resultaträkningen</b>	-4 151 117	78 202
<b>Likviditetsmässiga justeringar för verksamheten</b>		
Exkludering avskrivning vilket inte är pengar som betalas ut	151 037	149 643
Inkl. av utg. som inte påverkar verksamhetsresultatet men påverkar likviditeten		
Årets löpande amorteringar	0	0
<b>Likviditetsmässigt resultat för verksamheten</b>	<b>-4 000 080</b>	<b>227 845</b>
<b><u>Ytterligare uppgifter angående föreningen ekonomi</u></b>		
Reservation av medel för framtida underhåll - avsättning till yttre fond	-15 900	-15 900
<b>Upplysning om finansiering av underhållskostnader</b>		
Underhållskostnader som redovisats i resultaträkning med finansiering genom nyupptaget lån	4 373 597	0
<b>Likvida tillskott av engångskaraktär</b>		
Upplåtelse av lägenhet (redovisas enbart i balansräkning)	0	0
<b>Likvida uttag av engångskaraktär</b>		
Extra amortering	0	0
<b>Kostnader av engångskaraktär (Ingår i resultaträkning)</b>		
Mäklararvode vid lägenhetsupplåtelse	0	0
Renoveringskostnad inför lägenhetsupplåtelse	0	0
<b>Likviditetsmässig förändring för föreningen</b>	<b>357 617</b>	<b>211 945</b>