

Årsredovisning
för
Brf Sleipner nr 12

716418-1435

Räkenskapsåret

2016

Styrelsen för Brf Sleipner nr 12, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag. Föreningen har till ändamål att åt sina medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende till nyttjande utan begränsning i tiden.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1983-06-06 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 1985-12-16.

Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2003-11-17.

Föreningen är medlem i Fastighetsägarna.

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.

Den totala byggnadsytan uppgår till 2 899 kvm, varav 2 391 kvm utgör lägenhetsyta och 508 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 med bostadsrätt 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 2019-12-20

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler. Samtliga lokalhyreskontrakt innehåller sedvanliga index och fastighetsskatteklausuler.

Fastighetsförsäkring

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor.

I avtalet ingår styrelseförsäkring.

Handwritten initials and signature in blue ink.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift uppgick under 2016 till 1268 kr per lägenhet. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärde för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 72 728 000 kr, varav byggnadsvärdet är 27 069 000 kr och markvärde 45 659 000 kr.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum UBC Förvaltning AB. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till 2018-12-31.

Fastighetsförvaltning

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

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll.

Årsavgifterna höjdes med 3% fr o m 2016-01-01.

Avsättning till yttre fond

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. Ianspråkstagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Avsättning till yttre fond sker enligt stadgarna och uppgår till minst 15 900 kr per 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 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 fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 10.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2 juni 2016 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Eva Gerlofson	ordförande
	Anna Lindberg	kassör
	Jan Erik Larsson	sekreterare
	David Edler	
Suppleanter	Johan Börje	
	Mats Bergström	
	Alireza Mohtashami	

Handwritten initials: EG, AL, AL

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 11 st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med.

Revisorer

Bertil Wennström
Patricia Davidsson suppleant

Valberedning

Cecilia Sedgwick sammankallande
Gunilla Hedlin

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Installationer för taksäkerhet slutfördes i början av räkenskapsåret. Sotning har genomförts och samtliga eldstäder godkändes. Två nya tvättmaskiner har införskaffats och totalt sex stycken brandsläckare har införskaffats och monterats i allmänna utrymmen. Plåtarbeten på tak invid takfönster har genomförts.

Föreningens tryckkärl/expansionskärl har bytts ut. I anslutning till det installerades cirkulationspumpar på plan 6 i respektive uppgång/lägenhet för att förbättra värmen i vindslägenheterna, samt åtgärd av ej fungerande radiator. Ny radiator har installerats i tvättstugan eftersom den förra var rostskadad. Stängningsventil till en av vattenledningsstammarna har bytts ut i källaren.

Vid årsstämman 2016 bifölls styrelsens förslag till ändrade stadgar. Därefter har det skett förändringar i Bostadsrättslagen och Lagen om ekonomiska föreningar vilket har föranlett att ytterligare ändringar av föreningens stadgar behöver göras. Dessa ytterligare ändringar föreslås årsstämman 2017 att fatta beslut om.

Styrelsen har fortsatt arbetet med att förbättra hemsidan.

Hyran för bostadslägenheten har justerats i nivå med utvecklingen på hyresmarknaden i Stockholms innerstad och uppgår när denna årsredovisning avges till 1 251 kronor per kvadratmeter och år.

Föreningens resultat för år 2016 är 383 tkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2015 på -480 tkr. Förändringen mellan åren beror främst på minskade underhållskostnader 2016. Under 2015 genomfördes partiella stambyten och hissrenovering för totalt 853 tkr, vilket förklarar större delen av skillnaden mellan 2015 och 2016.

Inköp av två nya tvättmaskinerna och takinstallationen uppgår till totalt 117 tkr och bokförs som anläggningstillgång och skrivs av enligt principerna i not 7. Dessa inköp har därför inte påverkat årets resultat.

OK
OK
OK
OK
OK

<u>Förändring av likvida medel</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Årsavgifter	844 160	819 577
Hyror och övriga intäkter	704 218	725 653
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	-989 528	-1 861 381
Förändring av likvida medel från den löpande verksamheten	558 850	-316 151
Förändring fordringar och kortfristiga skulder exkl amorteringar	-268 573	-79 757
Intäkter balkongfond	8 584	8 587
Mottagna depositioner	0	50 000
Investeringar	-90 377	-26 736
Förändring likvida medel	208 484	-364 070
Likvida medel vid årets början	965 142	1 329 212
Likvida medel vid årets slut	1 173 627	965 142

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 37 (37) medlemmar. Under året har 6 (8) medlemmar tillträtt samt 6 (7) medlemmar utträtt ur föreningen vid 4 (4) antal överlåtelse. Ingen medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

Föreningen har vid årets slut 1 bostadshyresgäst.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 108 kr.

Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 443 kr.

Flerårsöversikt	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning, tkr	1 539	1 512	1 489	1 429
Resultat efter finansiella poster, tkr	383	-480	-4 151	78
Soliditet (%)	11,00	7,00	11,00	59,00
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	362	351	351	330
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	3 388	3 388	3 388	1 372
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	2 100	2 100	2 100	2 100
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,14	1,33	1,64	2,73
Lokalhyresintäkt per kvm bostadsrättsyta, kr	264	264	257	254
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	126	124	128	129
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	14	13	12	13
Elkostnad per totalyta, kr	11	11	12	15

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Wol
Eg an

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med bostadsrättsyta av föreningens fastighet.

Genomsnittlig skuldränta

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsyta av föreningens fastighet.

Bostadsrättsyta enligt fastighetstaxering: 2 332 kvm

Totalyta = lägenhetsyta (2 391 kvm inkl. hyresrätten) + lokalyta (508 kvm)

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Balkongfond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	4 896 606	110 086	0	-3 855 335	-480 262	671 095
Disposition av föregående års resultat:			15 900	-496 162	480 262	0
Inbetalning till balkongfonden		8 584				8 584
Årets resultat					383 039	383 039
Belopp vid årets utgång	4 896 606	118 670	15 900	-4 351 497	383 039	1 062 718

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 351 498
årets vinst	383 039
	-3 968 459

behandlas så att
till föreningens fond för yttre underhåll avsättes
i ny räkning överföres

15 900
-3 984 359
-3 968 459

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

N
Eg at

Resultaträkning	Not	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 538 576	1 512 040
Övriga rörelseintäkter		9 700	33 169
Summa rörelseintäkter		1 548 276	1 545 209
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-794 038	-1 610 547
Övriga externa kostnader	4	-53 076	-93 113
Personalkostnader	5	-52 568	-52 568
Avskrivningar		-175 811	-164 111
Summa rörelsekostnader		-1 075 493	-1 920 339
Rörelseresultat		472 783	-375 130
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		102	21
Räntekostnader och liknande resultatposter		-89 846	-105 153
Summa finansiella poster		-89 744	-105 132
Resultat efter finansiella poster		383 039	-480 262
Årets resultat		383 039	-480 262

Egna

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	8 143 109	8 294 109
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	341 357	249 056
Pågående nyanläggningar		0	26 736
Summa materiella anläggningstillgångar		8 484 466	8 569 901
Summa anläggningstillgångar		8 484 466	8 569 901
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		938	-280 299
Övriga fordringar	8	998 678	284 156
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	34 251	17 531
Summa kortfristiga fordringar		1 033 867	21 388
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		182 087	684 843
Summa kassa och bank		182 087	684 843
Summa omsättningstillgångar		1 215 954	706 231
SUMMA TILLGÅNGAR		9 700 420	9 276 132

Eg ar

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		4 896 606	4 896 606
Balkongfond		118 670	110 086
Fond för yttre underhåll		15 900	0
Summa bundet eget kapital		5 031 176	5 006 692
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 351 498	-3 855 335
Årets resultat		383 039	-480 262
Summa fritt eget kapital		-3 968 459	-4 335 597
Summa eget kapital		1 062 717	671 095
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	7 900 000	7 900 000
Övriga skulder		149 830	149 830
Summa långfristiga skulder		8 049 830	8 049 830
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		61 461	166 649
Skatteskulder		11 708	3 656
Övriga skulder		32 151	12 421
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	482 553	372 481
Summa kortfristiga skulder		587 873	555 207
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 700 420	9 276 132

Eget

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Markanläggningar	20 år
Fastighetsförbättringar	5-50 år
Installationer	20 år
Inventarier	5 år

Not 2 Nettoomsättning

	2016	2015
Årsavgifter	844 160	819 577
Hysesintäkter, bostäder	74 964	70 764
Hyror lokaler	614 104	615 683
Övriga tillägg	5 348	6 016
	1 538 576	1 512 040

Not 3 Driftskostnader

	2016	2015
Fastighetsskötsel	52 338	52 541
Trädgårdsskötsel	624	1 439
Städkostnader	33 414	33 181
Snöröjning/sandning	5 551	8 200
Serviceavtal	14 575	9 722
Hisskostnader	4 802	29 424
Reparationer	9 561	47 102
Planerat underhåll	67 885	852 693
Fastighetsel	30 622	30 602
Uppvärmning	365 458	358 406
Vatten och avlopp	41 607	36 488
Avfallshantering	27 743	26 558
Försäkringskostnader	30 571	29 041
Kabel-tv	19 265	19 171
Fastighetsskatt	49 280	42 970
Kommunal fastighetsavgift	34 236	32 318
Förbrukningsmaterial	6 506	691
	794 038	1 610 547

W-OR
EG at

Not 4 Öriga externa kostnader

	2016	2015
Föreningsgemensamma kostnader	0	6 840
Ekonomisk förvaltning	36 550	46 690
Bankkostnader	0	2 386
Konsultarvoden	0	26 116
Övriga poster	16 526	11 081
	53 076	93 113

Not 5 Personalkostnader

	2016	2015
Styrelsearvode	40 000	40 000
Sociala avgifter	12 568	12 568
	52 568	52 568

Not 6 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	11 719 733	11 719 733
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 719 733	11 719 733
Ingående avskrivningar	-3 425 624	-3 274 623
Årets avskrivningar	-151 000	-151 001
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 576 624	-3 425 624
Utgående redovisat värde	8 143 109	8 294 109

Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	262 202	262 202
Inköp	117 113	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	379 315	262 202
Ingående avskrivningar	-13 146	-36
Årets avskrivningar	-24 811	-13 110
Utgående ackumulerade avskrivningar	-37 957	-13 146
Utgående redovisat värde	341 358	249 056

N. Oe
Eg. ad

Not 8 Övriga fordringar

	2016-12-31	2015-12-31
Skattekonto	3 893	3 857
Skattefordran	2 856	0
Avräkningskonto förvaltare*	991 539	280 299
Fordran Fastum	390	0
	998 678	284 156

*Fordran avser tillgodohavande på föreningens klientmedelskonto i Danske Bank.
Konto ingår i Koncern Cash Pool och förvaltas av Fastum, föreningens ekonomiske förvaltare.

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Upplupna hyres/avgiftsintäkter	4 500	0
Förutbetalda försäkringspremier	5 152	4 811
Förutbetalda kabel TV	4 869	4 801
Förutbetalda förvaltning	8 923	0
Förutbetalda servicekostnader	10 807	0
Övriga förutbetalda kostnader	0	7 919
	34 251	17 531

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2016-12-31	Lånebelopp 2015-12-31
SEB	1,21 rörlig	2017-03-28	2 000 000	2 000 000
SEB	1,21 rörlig	2017-03-28	2 000 000	2 000 000
SEB	1,21 rörlig	2017-03-28	2 000 000	2 000 000
SEB	1,21 rörlig	2017-03-28	1 900 000	1 900 000
			7 900 000	7 900 000

Not 11 Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	7 900 000	7 900 000
	7 900 000	7 900 000

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Upplupna räntekostnader	2 481	2 287
Upplupna styrelsearvoden	40 000	0
Beräknade upplupna sociala avgifter	12 568	0
Upplupna elkostnader	3 147	2 843
Upplupna värmekostnader	56 886	47 481
Upplupna renhållningskostnader	1 226	0
Upplupna kostnader för snöröjning	8 576	0
Upplupna kostnader för underhåll	6 405	0
Övriga upplupna kostnader	0	33 675
Förutbetalda avgifter och hyror	351 265	286 196
	482 554	372 482

Handwritten signature:
EG ad

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Årsavgifterna höjdes med 15 % fr o m 2017-01-01, bl a för att finansiera kommande renoveringar och möjliggöra amortering av lånen.

Styrelsen och bostadsrättshavarna i vindslägenheterna har vid tolkningen av stadgarna haft olika uppfattning om ansvarsfördelningen avseende åtgärder på olika delar av takfönster i vindslägenheterna. För att få ett oberoende expertutlåtande enades parterna om ett skiljedomsförfarande och att hänföra ärendet till Bostadsrättsnämnden. Enligt Bostadsrättsnämndens utlåtande (mars 2017) fastslogs att föreningens stadgar avseende fönster gäller även takfönster, vilket innebär att samma ansvarsfördelning mellan förening och bostadsrättshavare gäller för såväl "fönster" som "takfönster".

Som en åtgärd för att komma tillrätta med fukten i golvet i källaren i verkstaden, har en brunn borrats upp. Stambyten görs i första hand i samband med renoveringar av enskilda lägenheter, bland annat i en lägenhet (uppgång Vanadisvägen) under februari 2017. Tre stambyten initierade av föreningen ska enligt plan genomföras under perioden 2017 - 2018 (uppgång Vanadisvägen). Övrigt underhåll som planeras inom närmaste året/åren är renovering av tvättstugan. I samband med uppdatering av underhållsplan ska även en amorteringsplan fastställas.

Stockholm den 12 Maj 2017



Eva Gerlofson
Ordförande



Anna Lindberg



Janerik Larsson



David Edler

Min revisionsberättelse har lämnats den 12 maj 2017



Bertil Wennström

Förtroendevald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE FÖR RÄKENSKAPSÅRET 2016 BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SLEIPNER NR. 12

Jag har som revisor granskat årsredovisning och räkenskaper samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Sleipner Nr. 12 avseende räkenskapsåret 2016.

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 revisions sed. 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 12 maj 2017



Bertil Wennström