

**Årsredovisning**  
för  
**Brf Sleipner nr 12**

716418-1435

Räkenskapsåret

2017

Styrelsen för Brf Sleipner nr 12, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017. 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 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 2017-08-02.

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 fastighetsklausuler.

#### Fastighetsförsäkring

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor.

I avtalet ingår styrelseförsäkring

#### Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift uppgick under 2017 till 1 315 kr per lägenhet. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärde för lokaler.

*EW* *Egal*  
*A*

#### 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 15% från 2017-01-01 för att finansiera kommande renoveringar och möjliggöra amortering av lånen.

#### 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. Lanspråkstagande 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 balkonger uppgår för närvarande till 13.

#### Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 10.

#### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 31 maj 2017 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Eva Gerlofson	ordförande
	Anna Lindberg	kassör
	Lars Karlsson	sekreterare
	David Edler	

Suppleanter	Mats Bergström
	Mathias Ribbestam
	Axel Talmét

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 11 stycken, som utgör en del av arbetet med den kontinuerliga förvaltningen av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med.

ak EGak

Revisorer

Patricia Davidsson

Bertil Wennström

suppleant

Valberedning

Cecilia Sedgwick

Gunilla Hedlin

sammankallande

*Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Under året har föreningen genomfört partiella stambyten på Vanadisvägen 23 på tre olika stamledningar.

Ansvarsfördelningen för underhåll av vindsfönster (tolkning av stadgarna) har behandlats av Bostadsrättsnämnden. Enligt Bostadsrättsnämndens yttrande fastslogs att föreningens stadgar avseende fönster gäller även takfönster, vilket innebär att samma ansvarsfördelning mellan förening och bostadsrättsinnehavare gäller för såväl "fönster" som takfönster. Korrespondens om kommande åtgärder har skett mellan styrelsen och berörda bostadsrättsinnehavare.

Föreningen har genom diverse åtgärder och kontakter försökt hitta orsaken till fuktproblem i delar av källarutrymmet. Fortsatta undersökningar kommer att vidtas.

Lokalkontrakten för tvätter- respektive skrädderiverksamheterna har setts över och reviderats för att bättre tydliggöra ansvarsfördelning och aktuella krav vad gäller brandsäkerhet mm. Dessa två lokalkontrakt löper ut under 2018 och därför har föreningen sagt upp dessa för omförhandling.

Styrelsen har fattat beslut om ändrad princip för fördelning av föreningens totala fastighetsskatt för lokaldelen. Fastighetsskatten ska framöver fördelas som andel av respektive lokals yta, i förhållande till total lokalyta.

Styrelsen har lagt om föreningens lån och bytt bank till Swedbank och förhandlat ner räntesatsen. I samband med detta amorterades 300 000 kr. Styrelsen har beslutat om en amorteringsplan där ca 300 000 kr beräknas amorteras per år. Amortering kan betraktas som ett sparande för framtida underhåll av fastigheten.

Hyran för bostadslägenheten har justerats i nivå med utvecklingen på hyresmarknaden i Stockholms innerstad.

**Föreningens resultat** för år 2017 är 162 tkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2016 på 383 tkr. Skillnaden jämfört med föregående år beror framförallt på ökade underhållskostnader avseende de partiella stambytena. Kassaflödet från den löpande verksamheten är fortsatt positivt. Den totala förändringen av likvida medel är dock negativ men det beror på amorteringen av föreningens lån.

*Or Elyde*

<u>Förändring av likvida medel</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Årsavgifter	970 796	844 160
Hyror och övriga intäkter	710 078	704 218
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	-1 343 535	-989 528
Förändring av likvida medel från den löpande verksamheten	<b>337 338</b>	<b>558 850</b>
Förändring fordringar och kortfristiga skulder exkl amorteringar	-90 044	-268 573
Årets amorteringar	-300 000	0
Intäkter balkongfond	8 584	8 587
Investeringar	0	-90 377
Förändring likvida medel	-44 120	208 484
Likvida medel vid årets början	1 173 627	965 142
Likvida medel vid årets slut	1 129 507	1 173 627

### Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 37 (37) medlemmar. Under året har 1(6) medlemmar tillträtt samt 1 (6) medlemmar utträtt ur föreningen vid 1 (4) antal överlåtelse. Ingen medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 138 kr.  
Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 455 kr.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Nettoomsättning, tkr	1 673	1 539	1 512	1 489
Resultat efter finansiella poster, tkr	162	383	-480	-4 151
Soliditet (%)	13,00	11,00	7,00	11,00
Årsavgifter/kvm, kr	416	362	351	351
Fastighetslån/kvm, kr	3 259	3 388	3 388	3 388
Insats/kvm, kr	2 100	2 100	2 100	2 100
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,35	1,14	1,33	1,64
Lokalhyresintäkt/kvm, kr	268	264	264	257
Värmekostnad/kvm totalyta, kr	127	126	124	128
Vattenkostnad/kvm totalyta, kr	15	14	13	12
Elkostnad/kvm totalyta, kr	14	11	11	12

### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

### Resultat efter finansiella poster

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

*Handwritten signature:* O. E. G. G.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsyta av föreningens fastighet.

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.

Lokalhyresintäkt/kvm

Intäkter för lokaler dividerat med bostadsrättsyta av föreningens fastighet.

Bostadsrättsyta enligt fastighetstaxering: 2 332 kvm

Totalyta (2 899 kvm) = 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	118 670	15 900	-4 351 497	383 039	<b>1 062 718</b>
Disposition av föregående års resultat:			15 900	367 139	-383 039	<b>0</b>
Inbetalning till balkongfonden		8 686				<b>8 686</b>
Årets resultat					161 527	<b>161 527</b>
	<b>4 896 606</b>	<b>127 356</b>	<b>31 800</b>	<b>-3 984 358</b>	<b>161 527</b>	<b>1 232 931</b>

**Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 984 359
årets vinst	161 527
	<b>-3 822 832</b>

behandlas så att	
till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	15 900
i ny räkning överföres	-3 838 732
	<b>-3 822 832</b>

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

*Handwritten signature:* a Ego  
a

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017-01-01</b>	<b>2016-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2017-12-31</b>	<b>-2016-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 673 316	1 538 576
Övriga rörelseintäkter		7 556	9 700
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 680 872</b>	<b>1 548 276</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-1 139 425	-794 038
Övriga externa kostnader	4	-45 358	-53 076
Personalkostnader	5	-52 568	-52 568
Avskrivningar		-175 811	-175 811
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 413 162</b>	<b>-1 075 493</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>267 710</b>	<b>472 783</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1	102
Räntekostnader och liknande resultatposter		-106 184	-89 846
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-106 183</b>	<b>-89 744</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>161 527</b>	<b>383 039</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>161 527</b>	<b>383 039</b>

*Egde*  
*aa*  
*ab*

## Balansräkning

Not  
1

2017-12-31

2016-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	6	7 992 109	8 143 109
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	316 546	341 357
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>8 308 655</b>	<b>8 484 466</b>

#### Summa anläggningstillgångar

**8 308 655**      **8 484 466**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		0	938
Övriga fordringar	8	1 133 791	998 678
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	27 108	34 251
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 160 899</b>	<b>1 033 867</b>

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank		0	182 087
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>0</b>	<b>182 087</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 160 899</b>	<b>1 215 954</b>

### SUMMA TILLGÅNGAR

**9 469 554**      **9 700 420**

*Handwritten signature:*  
or Eyd  
or



## Balansräkning

Not  
1

2017-12-31

2016-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser		4 896 606	4 896 606
Balkongfond		127 356	118 670
Fond för yttre underhåll		31 800	15 900
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>5 055 762</b>	<b>5 031 176</b>

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat		-3 984 359	-4 351 498
Årets resultat		161 527	383 039
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-3 822 832</b>	<b>-3 968 459</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 232 930</b>	<b>1 062 717</b>

#### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	10	7 600 000	7 900 000
Övriga skulder		149 830	149 830
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>7 749 830</b>	<b>8 049 830</b>

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		56 242	61 461
Skatteskulder		17 292	11 708
Övriga skulder		32 372	32 151
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	380 888	482 553
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>486 794</b>	<b>587 873</b>

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

9 469 554

9 700 420

*Ar Egele*  
*as Egele*

## 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

	2017	2016
Årsavgifter	970 796	844 160
Hysesintäkter, bostäder	77 580	74 964
Hyror lokaler	624 936	614 104
Övriga tillägg	4	5 348
	<b>1 673 316</b>	<b>1 538 576</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2017	2016
Fastighetsskötsel	43 619	52 338
Trädgårdsskötsel	0	624
Städkostnader	33 732	33 414
Snöröjning/sandning	2 903	5 551
Serviceavtal	12 619	14 575
Hisskostnader	11 143	4 802
Reparationer	21 339	9 561
Planerat underhåll	386 813	67 885
Fastighetsel	41 790	30 622
Uppvärmning	368 527	365 458
Vatten och avlopp	43 350	41 607
Avfallshantering	29 954	27 743
Försäkringskostnader	32 794	30 571
Kabel-tv	19 597	19 265
Fastighetsskatt	49 280	49 280
Kommunal fastighetsavgift	35 289	34 236
Förbrukningsmaterial	6 676	6 506
	<b>1 139 425</b>	<b>794 038</b>

*a. Elger  
as*

**Not 4 Övriga externa kostnader**

	2017	2016
Föreningsgemensamma kostnader	2 450	0
Ekonomisk förvaltning	35 705	36 550
Övriga poster	7 203	16 526
	<b>45 358</b>	<b>53 076</b>

**Not 5 Personalkostnader**

	2017	2016
Styrelsearvode	40 000	40 000
Sociala avgifter	12 568	12 568
	<b>52 568</b>	<b>52 568</b>

**Not 6 Byggnader och mark**

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	11 719 733	11 719 733
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>11 719 733</b>	<b>11 719 733</b>
Ingående avskrivningar	-3 576 624	-3 425 624
Årets avskrivningar	-151 000	-151 000
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 727 624</b>	<b>-3 576 624</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>7 992 109</b>	<b>8 143 109</b>
Taxeringsvärden byggnader	27 069 000	27 069 000
Taxeringsvärden mark	45 659 000	45 659 000
	<b>72 728 000</b>	<b>72 728 000</b>
Taxeringsvärden bostäder	67 800 000	67 800 000
Taxeringsvärden lokaler	4 928 000	4 928 000
	<b>72 728 000</b>	<b>72 728 000</b>

**Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar**

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	379 314	262 202
Inköp	0	117 113
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>379 314</b>	<b>379 315</b>
Ingående avskrivningar	-37 957	-13 146
Årets avskrivningar	-24 811	-24 811
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-62 768</b>	<b>-37 957</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>316 546</b>	<b>341 358</b>

*an Eger*  
*ak*

### Not 8 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Skattekonto	3 894	3 893
Skattefordran	0	2 856
Avräkningskonto förvaltare*	1 129 507	991 539
Fordran Fastum	390	390
	<b>1 133 791</b>	<b>998 678</b>

\*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

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna hyres/avgiftsintäkter	0	4 500
Försäkringspremier	5 528	5 152
Kabel-TV	4 930	4 869
Ekonomisk förvaltning	0	8 923
Servicekostnader	16 650	10 807
	<b>27 108</b>	<b>34 251</b>

### Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
SEB	1,21 rörlig	2017-03-28	0	2 000 000
SEB	1,21 rörlig	2017-03-28	0	2 000 000
SEB	1,21 rörlig	2017-03-28	0	2 000 000
SEB	1,21 rörlig	2017-03-28	0	1 900 000
Swedbank	0,70 rörlig	2018-03-28	2 500 000	0
Swedbank	0,70 rörlig	2018-03-28	2 600 000	0
Swedbank	0,70 rörlig	2018-03-28	2 500 000	0
			<b>7 600 000</b>	<b>7 900 000</b>

### Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Räntekostnader	0	2 481
Upplupna styrelsearvoden	0	40 000
Beräknade upplupna sociala avgifter	0	12 568
Elkostnader	6 068	3 147
Värmekostnader	55 143	56 886
Renhållningskostnader	1 260	1 226
Snöröjning	0	8 576
Underhåll	0	6 405
Förutbetalda avgifter och hyror	318 417	351 265
	<b>380 888</b>	<b>482 554</b>

*al Ege*  
*al*

### Not 12 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	7 900 000	7 900 000
	7 900 000	7 900 000

### Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Årsavgifterna höjdes med 3% fr o m 2018-01-01.

Stamspolning av samtliga avloppsstamsledningar har genomförts.

Övrigt underhåll som planeras inom närmaste året/åren är genomgång av takfönstrens beslag, OVK-besiktning och renovering av tvättstuga. Stambyten görs i första hand i samband med renoveringar av enskilda lägenheter, men ytterligare stambyten av föreningen kommer att göras i närtid.

Stockholm den 7/5.....2018


  
Eva Gerlofson  
Ordförande

  
Anna Lindberg

  
Lars Karlsson

  
David Edler

Min revisionsberättelse har lämnats 7/5 2018

  
Patricia Davidsson  
Förtroendevald revisor

## **REVISIONSBERÄTTELSE FÖR RÄKENSKAPSÅRET 2017 BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SLEIPNER NR 12**

Jag har som revisor granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Sleipner nr 12 för år 2017.

Styrelsen har ansvarat för räkenskapshandlingar och förvaltning. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisning och förvaltning på grundval av min revision.

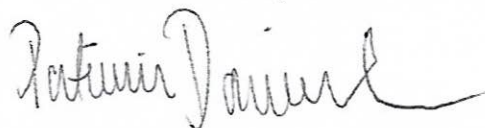
Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel.

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 7 maj 2018



Patricia Davidsson