



**Årsredovisning 2023**

**Brf Sleipner nr 12**

**Org.nr 716418-1435**

Styrelsen för Brf Sleipner nr 12, med säte i Stockholms kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen är ett 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 2020-07-29.

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. Föreningen äger marken.

Byggnadens totala yta 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. Antalet hushåll med bostadsrätt är 24 eftersom hushåll i tre fall innehar två bostadsrätter.

Föreningen har 4 uthyrda lokaler.

Lokalavtal i föreningen är:

Kemtvätt, avtal till 2027-09-30.

Bilverkstad, avtal till 2025-03-31.

Butik, serietidningar mm, avtal till 2025-12-20.

Kontor, marknadsföring, marknadsplanering och sökordsoptimering, avtal till 2026-12-31.

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

#### Fastighetsförsäkring

Föreningen har tecknat försäkring till fullvärde hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor.

I avtalet ingår styrelseförsäkring.

#### Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift uppgick under 2023 till 1 589 kr per lägenhet. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärde för lokaler.

EG HS  
JK JK

#### Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet år 2023 är 115 721 000 kr, varav byggnadsvärdet är 34 891 000 kr och markvärde 80 830 000 kr. Ny fastighetstaxering görs vart tredje år. Den senaste gjordes år 2022. Värdeåret är 1930.

#### Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till 2024-12-31.

#### Fastighetsförvaltning

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

#### 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.

#### 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 till 15.

#### Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

#### Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 10.

#### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 26 april 2023 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Eva Gerlofson	ordförande
	David Edler	kassör
	Lars Karlsson	sekreterare
	Henric Sars	
Suppleanter	Mats Bergström	
	Fadi Hannah	
	Henrik Nygren	

EG HS  
AK OC

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 12 stycken, som utgör en del av arbetet med den kontinuerliga förvaltningen av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med.

Revisorer

Henning Lindberg  
Patricia Davidsson                      suppleant

Valberedning

Gunilla Hedlin                      sammankallande  
Susanne Nygren

*Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

I takt med att räntekostnaderna har fortsatt att öka under året har föreningen genomfört ett antal åtgärder. Förhandling med ett antal banker angående räntevillkor slutfördes i början av 2023, vilket resulterade i att föreningen inte byter bank, men får bättre villkor. Inlåningskonto hos SBAB har öppnats för insättning av likvida medel som inte omedelbart behövs i verksamheten.

Föreningen har anlitat konsult för att bistå med underlag till ny underhållsplan. En av de största underhållsåtgärderna som planeras i närtid är utbyte alternativt relining av avloppstamledning i bottenplattan av fastigheten. Då denna åtgärd planeras att genomföras först år 2025 har även likvida medel hos SBAB satts in i s.k. placeringskonto i slutet av 2023 med fast bindningstid till ytterligare högre ränta.

Brandskyddskontroll har genomförts i alla lägenheter med eldstad och sotning har genomförts där behov har konstaterats. Nästa sotning/inspektion av alla eldstäder ska enligt plan genomföras 2026 och sotning från skorstenarna 2029.

Reparation, underhåll och övriga genomförda arbeten

- Montering av fallskyddsvajer på befintlig takstege
- Reparation av timeruttag i tvättstugan
- Ny kortläsare till porten på Upplandsgatan
- Reparation/utbyte av låscyliner till porten på Upplandsgatan
- Partiellt stambyte vattenstamledning Vanadisvägen
- Partiellt stambyte avloppsstamledning i bilverkstaden
- Stamledningarna i bottenplattan har filmats för att undersöka om relining är möjlig att genomföra.

Diskussion med lokalhyresgästen för kemptvätten har fortsatt under det gångna året och möten har hållits inför utlovade ombyggnationer av lokalen för att åtgärda problem med störande ljud från tvätteriverksamheten.

De sista två möjliga balkongerna mot gården har byggts och finansierats av respektive bostadsrättsinnehavare. Antal bostadsrättshavare som debiteras avgift till balkongfonden har därmed ökat.

Lånen har amorterats med 300 000 sek.

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

EG HS  
AK OE

Föreningens resultat för år 2023 är 494 932 kr vilket kan jämföras med resultatet för 2022 på 103 424 kr. Drygt fördubblade räntekostnader jämfört med föregående år vägs upp av ökade rörelseintäkter. Skillnaden mot föregående år beror främst på mindre underhåll och reparationer.

Kassaflödet från den löpande verksamheten är fortsatt positivt. Totala likviditeten har ökat jämfört med föregående år.

Samtliga lokalhyreskontrakt har indexklausuler där hyresbeloppet kopplas till förändringen av KPI (konsumentprisindex). KPI förändringen 2022 fick extra stort genomslag på hyrorna 2023 och medförde en hyreshöjning uppgående till ca 11 %. KPI förändringen 2023 (ca 6,5%) påverkar hyrorna 2024 för tre av fyra lokalhyresgäster. En omförhandling av villkoren med den fjärde lokalhyresgästen medförde en högre höjning av hyran från och med slutet av 2023.

### Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 37 (39) medlemmar. Under året har 4 (2) medlemmar tillträtt samt 6 (2) medlemmar utträtt ur föreningen vid 4 (1) överlåtelse.

Vid lägenhetsöverlåtelse 2023 debiteras köparen en överlåtelseavgift på 1 313 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med 525 kr.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning, tkr	2 052	1 965	1 937	1 860
Resultat efter finansiella poster, tkr	495	103	172	592
Soliditet (%)	38,04	32,59	30,84	28,21
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	437	437	437	437
Insats/kvm, kr	2 100	2 100	2 100	2 100
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,07	1,47	0,87	1,01
Värmekostnad/kvm totalyta, kr	156	139	144	122
Vattenkostnad/kvm totalyta, kr	23	19	18	16
Elkostnad/kvm totalyta, kr	24	33	28	14
Lokalhyresintäkt/kvm, kr	383	347	332	324
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	2 101	2 230	2 444	2 573
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	1 690	1 794	1 966	2 070
Sparande per kvm (kr/kvm)	258	224	257	302
Räntekänslighet (%)	4,81	5,10	5,59	5,89
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	203	191	191	152
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	48,52	51,21	51,50	54,42

### 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:* SLY HS  
ALL OR

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Genomsnittlig skuldränta

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

Lokalhyresintäkt/kvm

Intäkter för lokaler inklusive fastighetsskatt dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm(kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta.

Räntekänslighet, (%)

Föreningens räntebärande skulder x 0,01 dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta.

Kostnader för el ingår inte i årsavgiften.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Bostadsrättsyta enligt fastighetstaxering: 2 332 kvm

Totalyta (2 899 kvm) = lägenhetsyta (2 391 kvm inkl hyresrätten) + lokalyta (508 kvm)

Eg HS  
DK Or

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Balkongfond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	4 896 606	165 228	111 300	-2 249 787	103 424	3 026 771
Disposition av föregående års resultat:			15 900	87 524	-103 424	0
Inbetalning till balkongfonden		11 561				11 561
Årets resultat					494 932	494 932
	<b>4 896 606</b>	<b>176 789</b>	<b>127 200</b>	<b>-2 162 263</b>	<b>494 932</b>	<b>3 533 264</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 162 263
årets vinst	494 932
	<b>-1 667 331</b>

behandlas så att till föreningens fond för yttre underhåll avsättes i ny räkning överföres	15 900
	-1 683 231
	<b>-1 667 331</b>

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

*ELy* *KS*  
*AK* *AK*

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2023-12-31</b>	<b>-2022-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 051 996	1 964 645
Övriga rörelseintäkter		48 645	25 910
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 100 641</b>	<b>1 990 555</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-1 076 589	-1 519 588
Övriga externa kostnader	4	-103 226	-45 797
Personalkostnader	5	-56 165	-56 165
Avskrivningar		-185 529	-185 529
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 421 509</b>	<b>-1 807 079</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>679 132</b>	<b>183 476</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		21 292	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-205 492	-80 052
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-184 200</b>	<b>-80 052</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>494 932</b>	<b>103 424</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>494 932</b>	<b>103 424</b>

Eg IS  
AKO



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	7 086 109	7 237 109
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	167 680	192 491
Inventarier, verktyg och installationer		162 773	172 491
Pågående nyanläggningar		0	60 245
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>7 416 562</b>	<b>7 662 336</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>7 416 562</b>	<b>7 662 336</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	810 415	1 586 007
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	44 764	38 245
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>855 179</b>	<b>1 624 252</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 015 386	0
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 015 386</b>	<b>0</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 870 565</b>	<b>1 624 252</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>9 287 127</b>	<b>9 286 588</b>

Ely HS  
Kv-02

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		4 896 606	4 896 606
Balkongfond		176 789	165 228
Fond för yttre underhåll		127 200	111 300
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>5 200 595</b>	<b>5 173 134</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-2 162 263	-2 249 787
Årets resultat		494 932	103 424
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 667 331</b>	<b>-2 146 363</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>3 533 264</b>	<b>3 026 771</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder		185 830	185 830
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>185 830</b>	<b>185 830</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	4 900 000	5 200 000
Förskott från kunder		14 741	411 638
Leverantörsskulder		79 262	65 605
Skatteskulder		12 801	9 322
Övriga skulder		973	-2 908
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	560 256	390 330
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>5 568 033</b>	<b>6 073 987</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>9 287 127</b>	<b>9 286 588</b>

Eg BS  
SK Oe

## Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		494 932	103 424
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		185 529	185 529
Betald skatt		-12 186	470
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>668 275</b>	<b>289 423</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		6 055	96
Förändring av leverantörsskulder		13 657	-22 776
Förändring av kortfristiga skulder		-523 090	-253 139
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>164 897</b>	<b>13 604</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-60 245
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		60 245	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>60 245</b>	<b>-60 245</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>225 142</b>	<b>-46 641</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		1 557 232	1 603 873
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>1 782 374</b>	<b>1 557 232</b>

Ely HS  
dn

## 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

	2023	2022
Årsavgifter	1 019 328	1 019 328
Hysesintäkter, bostäder	93 082	89 532
Hyror lokaler	824 990	741 458
Fastighetsskatt lokaler	67 210	67 214
Övriga tillägg	8	13
Kabel-TV och bredband	47 378	47 100
	<b>2 051 996</b>	<b>1 964 645</b>

I årsavgiften ingår värme, vatten och kabel-TV (grundutbud).

EG HS  
dn Oh

### Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel	59 916	40 393
Städkostnader	36 356	47 870
Snöröjning/sandning	9 851	9 517
Serviceavtal	14 340	13 983
Hisskostnader	12 592	38 329
Reparationer	30 461	189 988
Planerat underhåll VA	45 719	0
Fastighetsel	69 452	95 030
Uppvärmning	452 352	403 711
Vatten och avlopp	66 483	56 260
Avfallshantering	29 744	44 166
Försäkringskostnader	40 956	37 080
Kabel-tv	23 341	21 547
Bredband	44 233	45 163
Fastighetsskatt	67 210	67 210
Kommunal fastighetsavgift	44 492	41 013
Besiktningkostnader	0	1 260
Förbrukningsmaterial	8 665	8 483
Underhåll bostad/hyreslokal	0	126 911
Övrigt underhåll	20 426	231 677
	<b>1 076 589</b>	<b>1 519 591</b>

### Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Hemsida	2 014	1 826
Föreningsgemensamma kostnader	1 376	1 500
Ekonomisk förvaltning	42 203	36 895
Bankkostnader	405	540
Underhållsplan	36 172	0
Övriga poster	21 056	5 036
	<b>103 226</b>	<b>45 797</b>

### Not 5 Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvode	50 000	50 000
Sociala avgifter	6 165	6 165
	<b>56 165</b>	<b>56 165</b>

EG HS  
DM OR

### Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
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	-4 482 624	-4 331 624
Årets avskrivningar	-151 000	-151 000
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-4 633 624</b>	<b>-4 482 624</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>7 086 109</b>	<b>7 237 109</b>
Taxeringsvärden byggnader	34 891 000	34 891 000
Taxeringsvärden mark	80 830 000	80 830 000
	<b>115 721 000</b>	<b>115 721 000</b>
Taxeringsvärden bostäder	109 000 000	109 000 000
Taxeringsvärden lokaler	6 721 000	6 721 000
	<b>115 721 000</b>	<b>115 721 000</b>

### Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	379 314	379 314
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>379 314</b>	<b>379 314</b>
Ingående avskrivningar	-186 823	-162 012
Årets avskrivningar	-24 811	-24 811
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-211 634</b>	<b>-186 823</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>167 680</b>	<b>192 491</b>

### Not 8 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	43 427	27 762
Avräkningskonto förvaltare*	766 988	1 557 232
Fordran Fastum	0	12
Övriga fordringar	0	1 000
	<b>810 415</b>	<b>1 586 006</b>

\*Fodran avser tillgodohavande på föreningens klientkonto i Danske Bank. Kontot ingår i Koncern Cash Pool och förvaltas av Fastum, föreningens ekonomiska förvaltare. Föreningen har ett eget underkonto som är skilt från Fastum ABs övriga redovisning.

EG HS  
NA OH

### Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Försäkringspremier	6 942	6 245
Kabel-TV	6 129	5 541
Ekonomisk förvaltning	10 913	10 551
Förutbetalat bredband	8 503	7 527
Förutbetalat serviceavtal hiss	8 381	8 381
Ränteintäkter	3 896	0
	<b>44 764</b>	<b>38 245</b>

### Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Swedbank	4,547	2024-02-28	2 300 000	2 500 000
Swedbank	4,53	2024-03-28	2 600 000	2 600 000
Swedbank			0	100 000
			<b>4 900 000</b>	<b>5 200 000</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			4 900 000	5 200 000

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Lån som förfaller kommande räkenskapsår: 4 900 000 kr

### Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader	10 567	8 067
Elkostnader	12 366	18 935
Värmekostnader	69 266	62 466
Renhållningskostnader	6 837	11 016
Vatten- och avlopp	11 409	10 427
Förutbetalda avgifter och hyror	449 811	279 419
	<b>560 256</b>	<b>390 330</b>

Eg  
du av

### Not 12 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	7 900 000	7 900 000
	<b>7 900 000</b>	<b>7 900 000</b>

### Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Avgifterna till medlemmarna höjs från och med 1 jan 2024 med 5 %. Senaste höjningen genomfördes 2018.

Stockholm Exergi har aviserat att de höjer fjärrvärmepriset med 12 procent från och med 2024.

Stockholm Vatten och Avfall har indikerat en höjning av kostnaderna med 25 respektive 24 procent för vatten och avlopp respektive avfallshantering.

Relining av stamledning som går genom bottenplattan planeras att genomföras 2025.

Stambyten görs i första hand i samband med renoveringar av enskilda lägenheter, men ytterligare stambyten initierade av föreningen kommer att göras i närtid. I samband med stambyten i källaren planeras asbestsanering att genomföras.

Stockholm 2024-03-20



Eva Gerlofson  
Ordförande



Henric Sars

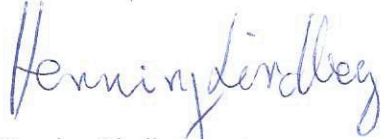


Lars Karlsson



David Edler

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-03-20



Henning Lindberg  
Förtroendevald revisor



Till årsmötet i Bostadsrättsföreningen Sleipner Nr. 12  
Organisationsnummer 716418-1435

## REVISIONSBERÄTTELSE FÖR RÄKENSKAPSÅRET 2023 BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SLEIPNER NR. 12

Jag har som revisor granskat årsredovisning och räkenskaper, samt styrelsens förvaltning, i Bostadsrättsföreningen Sleipner Nr. 12, avseende räkenskapsåret 2023.

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

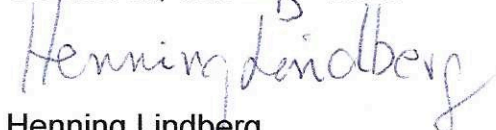
Revisionen har utförts i enlighet med god revisionsred. Det innebär att jag har genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel.

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. Granskade material inkluderar, men är inte begränsade till, föreningens årsredovisning, fakturor, styrelseprotokoll och budgetering.

Jag anser att min revision ger mig rimlig grund att tillstyrka att:

- resultat- och balansräkning fastställs;
- resultatet disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen, samt att;
- styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm, den 20/3 2024

  
Henning Lindberg

# Ordlista

---

**Anläggningstillgångar** Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

**Avskrivning** När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

**Balansräkning** En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

**Förvaltningsberättelse** Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

**Inre reparationsfond** Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

**Insats** Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

**Kapitaltillskott** Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

**Kortfristiga skulder** Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**Likviditet** Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

**Långfristiga skulder** Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

**Omsättningstillgångar** Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

**Resultaträkning** En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

**Soliditet** Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

**Underhållsfond** Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

**Upplupna intäkter** Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

**Upplupna kostnader** Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

**Upplåtelse** Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

**Upplåtelseavgift** En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

**Upplåtelseavtal** Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

**Årsavgift** Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

**Årsstämma** Föreningens högsta beslutande organ.

---