

Årsredovisning
för
Brf Sleipner nr 12

716418-1435

Räkenskapsåret

2018

Styrelsen för Brf Sleipner nr 12, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018. 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.

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 2021-09-30

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.

Ely
Sto oe ee

Fastighetsförsäkring

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

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift uppgick under 2018 till 1 337 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. Värdeåret är 1930.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till 2019-12-31.

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 5% från 2018-01-01 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. Inspråkstagande 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.

Eg
4/10
or de

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 30 maj 2018 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Eva Gerlofson	ordförande
	Mathias Ribbestam	kassör
	Lars Karlsson	sekreterare
	David Edler	

Suppleanter	Mats Bergström
	Marcus Sebek

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 10 stycken, som utgör en del av arbetet med den kontinuerliga förvaltningen av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med.

Revisorer

Samuel Ljungberg	
Patricia Davidsson	suppleant

Valberedning

Cecilia Sedgwick	sammankallande
Gunilla Hedlin	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Stamspolning av samtliga avloppsstamledningar har genomförts.

Föreningen har vidtagit ytterligare undersökning av trolig orsak kring den fukt som periodvis märks i golvet i den s.k. verkstan i källarutrymmet. Kontakt har tagits med grannföreningen på Upplandsgatan 85 för planering av arbete att fastställa eller utesluta om fukt kan härröra från grannföreningens stamledning. Filmning av stamledningen ska enligt plan genomföras under 2019.

Lokalkontrakten för tvätteri- respektive skrädderiverksamheterna har reviderats för att bättre tydliggöra ansvarsfördelning och aktuella krav vad gäller brandsäkerhet, annan modell för fördelning av fastighetsskatt m.m. Ny avtalsperiod med justerad hyra startade kvartal 4 2018.

Lånen har amorterats med 200 000 sek utöver den årliga amorteringen på 300 000 sek.

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

Föreningens resultat för år 2018 är 575 tkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2017 på 167 tkr. Skillnaden jämfört med föregående år beror framförallt på lägre underhållskostnader, samt även på ökade intäkter från årsavgifter och lägre räntekostnader. 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.

ELG
K
OR
SK

<u>Förändring av likvida medel</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Årsavgifter	1 019 328	970 796
Hyror och övriga intäkter	729 290	710 078
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	-983 844	-1 343 535
Förändring av likvida medel från den löpande verksamheten	764 774	337 338
Förändring fordringar och kortfristiga skulder exkl amorteringar	49 171	-90 044
Årets amorteringar	-500 000	-300 000
Intäkter balkongfond	8 826	8 584
Investeringar		
Förändring likvida medel	308 868	-44 120
Likvida medel vid årets början	1 129 507	1 173 627
Likvida medel vid årets slut	1 438 375	1 129 507

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 37 (37) medlemmar. Under året har 4 (1) medlemmar tillträtt samt 4 (1) medlemmar utträtt ur föreningen vid 3 (1) antal överlåtelse. Ingen medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

Vid lägenhetsöverlåtelse 2018 debiteras köparen en överlåtelseavgift på 1 163 kr.
Pantsättningsavgift debiteras köparen med 465 kr.

Flerårsöversikt	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, tkr	1 737	1 673	1 539	1 512
Resultat efter finansiella poster	589	162	383	-480
Soliditet (%)	19,05	13,02	10,96	7,23
Årsavgifter/kvm, kr	437	416	362	351
Fastighetslån/kvm, kr	2 969	3 259	3 388	3 388
Insats/kvm, kr	2 100	2 100	2 100	2 100
Genomsnittlig skuldränta (%)	0,90	1,35	1,14	1,33
Värmekostnad/kvm totalyta, kr	132	127	126	124
Vattenkostnad/kvm totalyta, kr	15	15	14	13
Elkostnad/kvm totalyta, kr	20	14	11	11

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Elyth
dh

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	127 356	31 800	-3 984 358	161 527	1 232 931
Disposition av föregående års resultat:			15 900	145 627	-161 527	0
Inbetalning till balkongfonden		8 826				8 826
Årets resultat	4 896 606	136 182	47 700	-3 838 731	588 964	588 964
					588 964	1 830 721

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 838 732
årets vinst	588 964
	-3 249 768

behandlas så att

till föreningens fond för yttre underhåll avsättes

i ny räkning överföres

15 900
-3 265 668
-3 249 768

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

Elysa
OR
OK

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 737 021	1 673 316
Övriga rörelseintäkter		11 598	7 556
Summa rörelseintäkter		1 748 619	1 680 872
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-815 935	-1 139 425
Övriga externa kostnader	4	-48 918	-45 358
Personalkostnader	5	-52 568	-52 568
Avskrivningar		-175 811	-175 811
Summa rörelsekostnader		-1 093 232	-1 413 162
Rörelseresultat		655 387	267 710
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	1
Räntekostnader och liknande resultatposter		-66 423	-106 184
Summa finansiella poster		-66 423	-106 183
Resultat efter finansiella poster		588 964	161 527
Årets resultat		588 964	161 527

SL
MR
oe
de

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	7 841 109	7 992 109
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	291 735	316 546
Summa materiella anläggningstillgångar		8 132 844	8 308 655
Summa anläggningstillgångar		8 132 844	8 308 655
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	1 442 201	1 133 791
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	35 537	27 108
Summa kortfristiga fordringar		1 477 738	1 160 899
Summa omsättningstillgångar		1 477 738	1 160 899
SUMMA TILLGÅNGAR		9 610 582	9 469 554

Handwritten signature and initials:
Cely
HRC
ae
m

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		4 896 606	4 896 606
Balkongfond		136 182	127 356
Fond för yttre underhåll		47 700	31 800
Summa bundet eget kapital		5 080 488	5 055 762
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 838 732	-3 984 359
Årets resultat		588 964	161 527
Summa fritt eget kapital		-3 249 768	-3 822 832
Summa eget kapital		1 830 720	1 232 930
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	7 100 000	7 600 000
Övriga skulder		149 830	149 830
Summa långfristiga skulder		7 249 830	7 749 830
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		81 917	56 242
Skatteskulder		5 564	17 292
Övriga skulder		31 687	32 372
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	410 864	380 888
Summa kortfristiga skulder		530 032	486 794
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 610 582	9 469 554

Ely
KJ
aejl

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

	2018	2017
Årsavgifter	1 019 328	970 796
Hysesintäkter, bostäder	80 688	77 580
Hyror lokaler	636 991	624 936
Övriga tillägg	14	4
	1 737 021	1 673 316

Not 3 Driftskostnader

	2018	2017
Fastighetsskötsel	36 127	43 619
Städkostnader	34 147	33 732
Snöröjning/sandning	8 717	2 903
Serviceavtal	12 771	12 619
Hisskostnader	9 433	11 143
Reparationer	16 754	21 339
Planerat underhåll	33 761	386 813
Fastighetsel	59 864	41 790
Uppvärmning	383 872	368 527
Vatten och avlopp	44 538	43 350
Avfallshantering	30 179	29 954
Försäkringskostnader	32 897	32 794
Underhåll	6 925	0
Kabel-tv	19 996	19 597
Fastighetsskatt	49 280	49 280
Kommunal fastighetsavgift	32 420	35 289
Förbrukningsmaterial	4 254	6 676
	815 935	1 139 425

Ely
11/10/18
du

Not 4 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Hemsida	380	0
Föreningsgemensamma kostnader	2 750	2 450
Ekonomisk förvaltning	35 990	35 705
Bankkostnader	135	0
Konsultarvoden	3 178	0
Övriga poster	6 485	7 203
	48 918	45 358

Not 5 Personalkostnader

	2018	2017
Styrelsearvode	40 000	40 000
Sociala avgifter	12 568	12 568
	52 568	52 568

Not 6 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	11 719 733	11 719 733
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 719 733	11 719 733
Ingående avskrivningar	-3 727 624	-3 576 624
Årets avskrivningar	-151 000	-151 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 878 624	-3 727 624
Utgående redovisat värde	7 841 109	7 992 109
Taxeringsvärden byggnader	27 069 000	27 069 000
Taxeringsvärden mark	45 659 000	45 659 000
	72 728 000	72 728 000
Taxeringsvärden bostäder	67 800 000	67 800 000
Taxeringsvärden lokaler	4 928 000	4 928 000
	72 728 000	72 728 000

Ely
År
2018

Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	379 314	379 314
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	379 314	379 314
Ingående avskrivningar	-62 768	-37 957
Årets avskrivningar	-24 811	-24 811
Utgående ackumulerade avskrivningar	-87 579	-62 768
Utgående redovisat värde	291 735	316 546

Not 8 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	3 826	3 894
Avräkningskonto förvaltare*	1 438 375	1 129 507
Fodran Fastum	0	390
1 442 201	1 133 791	

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

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna hyres/avgiftsintäkter		0
Försäkringspremier	5 474	5 528
Kabel-TV	5 023	4 930
Ekonomisk förvaltning	13 233	0
Servicekostnader	0	16 650
Funktionskontroll fjärrvärme	-2 002	0
21 728	27 108	

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Swedbank	0,850	2019-11-25	2 500 000	2 500 000
Swedbank	1,103	3-mån rörligt	2 600 000	2 600 000
Swedbank	1,103	3-mån rörligt	2 000 000	2 500 000
			7 100 000	7 600 000

Föreningen har skulder till kreditinstitut med förfallotidpunkt inom ett år, vilka är att betrakta som kortfristiga skulder. Föreningen har valt att klassificera dessa som långfristiga, eftersom föreningens fastighet är av långfristig karaktär.

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Räntekostnader	6 006	0
Elkostnader	9 546	6 068
Värmekostnader	52 271	55 143
Renhållningskostnader	1 308	1 260
Förutbetalda avgifter och hyror	341 734	318 417
	410 865	380 888

Not 12 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckning	7 900 000	7 900 000
	7 900 000	7 900 000

Handwritten signatures and initials:
Gly
PA
de
KH

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Årsstämman 2017 fattade beslut om att anpassa stadgarna efter förändringar i Bostadsrättslagen och Lagen om ekonomiska föreningar. Ytterligare justering behöver göras av stadgarna, vilket kommer att hanteras vid ordinarie årsstämma 2019, samt extrastämma hösten 2019.

Lokalkontraktet för garageverksamheten har omförhandlats.

En funktionskontroll av takfönsternas beslag har genomförts.


Efter ett läckage från rör i källaren har ett partiellt stambyte genomförts.

OVK besiktning kommer att genomföras under 2019. Övrigt underhåll som planeras inom närmaste året/åren är stambyten och renovering av tvättstugan. Stambyten görs i första hand i samband med renoveringar av enskilda lägenheter, men ytterligare stambyten initierade av föreningen kommer att göras i närtid.

Stockholm den.....13/5.....2019



Eva Gerlofson
Ordförande



Mathias Ribbestam

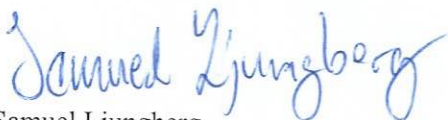


Lars Karlsson



David Edler

Min revisionsberättelse har lämnats



Samuel Ljungberg
Förtroendevald revisor

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

REVISIONSBERÄTTELSE FÖR RÄKENSKAPSÅRET 2018 BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SLEIPNER NR. 12

Jag har som revisor granskat årsredovisning och räkenskaper, samt styrelsens förvaltning, i Bostadsrättsföreningen Sleipner Nr. 12, avseende räkenskapsåret 2018.

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. 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 13 maj 2019


Samuel Ljungberg