allabrf.se

Årsredovisning för

BRF Sleipner 13

769602-8880

Räkenskapsåret
2017-01-01 - 2017-12-31

Innehållsförteckning: **Sida**

Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6-8
Underskrifter	9

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Sleipner 13, 769602-8880 får härmed avge årsredovisning för 2017.

Allmänt om verksamheten

Medlemmar
Föreningens medlemmar finns på bifogad förteckning. Under år 2017 har fem överlåtelser skett.
Föreningsstämma (årsmöte) hölls 17 maj 2017.

Styrelsen har sedan årsmötet haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter	
Arne Lindqvist	ordförande, sitter till stämman 2018
Kristoffer Sällfors	sitter till stämman 2018
John Lindström	sitter till stämman 2018
Emma Rydén	sitter till stämman 2019
Suppleant	
Klas Wilhelmsson	sitter till stämman 2018

Valberedning: Rita Peensalu, Katarina Molin och Lennart Denckert.

Trädgårdsgrupp: Carina Hoff Tagheim och Nina Molin.

Förvaltning
Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har skötts av BÅ-Konsult AB genom Pierre Åman.
Pierre Åman har deltagit i samtliga styrelsesammanträden.

Revisorer
Nils Gudmundsson omvaldes som revisor och Mikael Möller valdes till revisorssuppleant.

Försäkring
Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret. Där finns också en styrelseansvarsförsäkring.

Ekonomi
OVK-åtgäder har gjorts under 2017 efter besiktningen som gjordes 2016 och som visade vissa brister.

En ny dränkpump och nya radiatorventilationer samt ett nytt expansionskärl har installerats under 2017.

Injustering av stamregleringsventiler gjrdes under 2017 och nya stamregleringsventiler har installerats.

Åtgärderna med ventilationen är för att värmen i huset ska bli jämnare och mer ekonomisk.

Flerårsöversikt

Belopp i kr

	2017	*2016*	*2015*	*2014*
Nettoomsättning	1 360 983	1 360 490	1 362 429	1 360 540
Resultat efter finansiella poster	-140 994	-773 667	-35 114	-103 139
Soliditet, %	87	87	84	84
Lån per kvm	941	941	1 218	1 227

Eget kapital

	Inbetalade insatser	*Upplåtelse-avgifter*	*Underhålls-fond*	*Fritt eget kapital*
Vid årets början	15 221 924	3 304 349	2 100 011	-4 495 060
Disposition enl årsstämmobeslut				
Avsättning till yttre underhållsfond			207 000	-207 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond			-794 261	794 261
Årets resultat				-140 994
Vid årets slut	**15 221 924**	**3 304 349**	**1 512 750**	**-4 048 793**

Resultatdisposition

Avsättning till yttre underhållsfond (0.3% av innevarande års taxvärde 69 000´ kronor) sker över resultatdispositionen varvid stämman har att ta ställning till nedanstående disposition.

Belopp i kr

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-3 907 799
årets resultat	-140 994
Totalt	-4 048 793
disponeras för	
överföring till fond för yttre underhåll	207 000
balanseras i ny räkning	-4 255 793
Summa	-4 048 793

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

allabrf.se

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2017-01-01-2017-12-31*	*2016-01-01-2016-12-31*
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	*2*	1 360 983	1 360 490
Övriga rörelseintäkter		766	-
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		1 361 749	1 360 490
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	*3*	-1 251 949	-1 859 594
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	*4*	-199 868	-199 870
Summa rörelsekostnader		-1 451 817	-2 059 464
Rörelseresultat		-90 068	-698 974
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		6 975	9 000
Räntekostnader och liknande resultatposter		-57 901	-83 693
Summa finansiella poster		-50 926	-74 693
Resultat efter finansiella poster		-140 994	-773 667
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-140 994	-773 667
Skatter			
Skatt på årets resultat		-	-98
Årets resultat		-140 994	-773 765

allabrf.se

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2017-12-31*	*2016-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*5*	17 631 717	17 823 915
Inventarier, verktyg och installationer		15 339	23 009
Summa materiella anläggningstillgångar		17 647 056	17 846 924
Summa anläggningstillgångar		17 647 056	17 846 924
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		11 898	22 880
Övriga fordringar		30	33
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		87 309	102 193
Summa kortfristiga fordringar		99 237	125 106
Kassa och bank			
Kassa och bank		721 917	642 816
Summa kassa och bank		721 917	642 816
Summa omsättningstillgångar		821 154	767 922
SUMMA TILLGÅNGAR		18 468 210	18 614 846

allabrf.se

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2017-12-31*	*2016-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		15 221 924	15 221 924
Upplåtelseavgifter		3 304 349	3 304 349
Fond för yttre underhåll		1 512 750	2 100 011
Summa bundet eget kapital		20 039 023	20 626 284
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 907 799	-3 721 295
Årets resultat		-140 994	-773 765
Summa fritt eget kapital		-4 048 793	-4 495 060
Summa eget kapital		15 990 230	16 131 224
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	*6*	2 160 000	2 160 000
Summa långfristiga skulder		2 160 000	2 160 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		152 166	141 083
Skatteskulder		3 839	3 234
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		161 975	179 305
Summa kortfristiga skulder		317 980	323 622
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 468 210	18 614 846

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	*År*
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	50-100
-Markanläggningar	20
-Inventarier, verktyg och installationer	5

Skillnaden mellan ovan nämnda avskrivningar och skattemässigt gjorda avskrivningar redovisas som ackumulerade överavskrivningar, vilka ingår i obeskattade reserver.

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning
Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

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

Soliditet
Eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt (22 %) i förhållande till balansomslutningen.

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning per rörelsegren

	2017-01-01-2017-12-31	*2016-01-01-2016-12-31*
Avgifter	1 227 648	1 227 648
Hyresintäkter	79 815	79 322
Övrigt	53 520	53 520
Summa	**1 360 983**	**1 360 490**

Not 3 Övriga rörelsekostnader

Driftskostnader

	2017-12-31	*2016-12-31*
Fastighetsskötsel/städning	79 258	77 544
Sophantering	60 122	55 716
Snöröjning	-	23 081
El	46 938	56 246
Fjärrvärme	318 113	335 314
Vatten	44 399	42 239
Kabel-Tv	17 144	16 835
IT kostnader	63 765	58 860
Hiss-tillsyn enl avtal	7 875	6 186
Delsumma	637 614	672 021

Reparation och underhåll

	2017-12-31	*2016-12-31*
Fastighetsskötsel och städning utöver avtal	11 883	19 919
Övriga reparationer och underhåll	324 663	927 599
Hissunderhåll	34 687	12 968
Förbrukningsmaterial	10 296	8 377
Tomtmark och plantering	1 935	2 649
Övrigt	2 500	4 344
Delsumma	385 964	975 856

Administration

	2017-12-31	*2016-12-31*
Kostnader för vidarefakturering	766	-
Fastighetsskatt	43 395	41 844
Försäkring	41 509	38 609
Revision	5 000	5 000
Förvaltningsarvode	90 854	89 640
Konsultarvoden	-	25 512
Restavgifter skatt	-99	-4
Övrigt	46 946	11 116
Delsumma	228 371	211 717
Summa	**1 251 949**	**1 859 594**

Not 4 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2017-01-01-2017-12-31	*2016-01-01-2016-12-31*
Byggnad	154 380	154 381
Gården	3 272	3 273
Förbättringar	34 546	34 546
Inventarier	7 670	7 670
Summa	**199 868**	**199 870**

Not 5 Byggnader och mark

	2017-12-31	*2016-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början byggnad	17 543 325	17 543 325
-Ombokning värde mark	-9 824 262	-9 824 262
-Vid årets början värdehöjande reparationer	3 470 864	3 454 614
-Vid årets början gården	65 461	65 461
-Årets värdehöjande reparationer	-	16 250
-Mark	9 824 262	9 824 262
	21 079 650	21 079 650
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början byggnad/förbättring	-3 255 735	-3 063 535
-Årets avskrivning enligt plan byggnad	-154 380	-154 381
-Årets avskrivning enligt plan värdehöjande reparationer	-34 546	-34 546
-Årets avskrivning enligt plan gården	-3 272	-3 273
	-3 447 933	-3 255 735
Redovisat värde vid årets slut	**17 631 717**	**17 823 915**
Taxeringsvärde byggnader:	26 000 000	26 000 000
Taxeringsvärde mark:	43 000 000	43 000 000
	69 000 000	69 000 000

Not 6 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-12-31	*2016-12-31*
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	2 160 000	2 160 000
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen		-
	2 160 000	**2 160 000**

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2017-12-31	*2016-12-31*
Fastighetsinteckningar	6 108 000	6 108 000
	6 108 000	**6 108 000**

Not 7 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Ställda säkerheter

	2017-12-31	*2016-12-31*
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	6 108 000	6 108 000
Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter	*inga*	*inga*
Summa ställda säkerheter	**6 108 000**	**6 108 000**

Eventualförpliktelser

Övriga eventualförpliktelser	inga	inga
Summa eventualförpliktelser	**-**	**-**

Underskrifter

Stockholm 2017-04-03

Arne Lindqvist

Emma Rydén

John Lindström

Min revisionsberättelse har avgivits den 03/04

Nils Gudmundsson

allabrf.se

Revisionsberättelse

Till årsstämman i BRF Sleipner 13
org nr 769602-8880

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i BRF Sleipner 13 för perioden 2017-01-01 - 2017-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. 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 den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den / 2017

Nils Gudmundson