

Brf Sleipner 8
Org nr 716419-8157

Årsredovisning för räkenskapsåret 2017

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- noter	8

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Sleipner 8 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31.

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens byggnad och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Sleipner 8, bebyggdes 1902. Föreningen registrerades 1987-01-26. Fastigheten är belägen på Västmannagatan 84 i Stockholm. På fastigheten finns ett bostadshus innehållande 16 lägenheter som upplåts med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:

1 st	1 rum och kök
3 st	2 rum och kök
9 st	3 rum och kök
1 st	4 rum och kök
2 st	5 rum och kök

Total bostadsyta: 1 423 m²

Föreningens fastighet har under året varit fullvärdeförsäkrad genom Bostadsrätterna hos S&P Insurance Consulting.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under räkenskapsåret skötts av Förvaltnings AB Castor i Sundsvall.

Fastighetens tekniska status

- 2005 - Renovering av fasad
- 2006 - Bytt använd del av en stam
- 2010 - Energideklaration
- 2012 - Stamspolning
- 2014 - Installation av fiber
- 2015 - en stam utbytt
- 2015 - Ny dator till hiss
- 2015 - OVK
- 2015 - Sotning
- 2016 - Ommålning och lagning av tak
- 2016 - Stamspolning samt filmning av två stammar
- 2017 - Renovering av samtliga fönster
- 2017 - Ommålning av entrédörr samt dörr till cykelförråd
- 2017 - Uppgradering av fiber samt byte av leverantör

Beskattning

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 315 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har haft en städdag under 2017/2018, på våren för att städa de gemensamma utrymmena.

En fuktskada i vägg via taket åtgärdades under jan-mar. Två rörläckage åtgärdades, ett på plan 4 och ett i källaren. Fastigheten har drabbats av klotter vid två tillfällen då sanering krävts.

Hissen har blivit inspekterad av Inspecta AB med godkänt resultat.

Underhåll av dörrar, lås och hiss.

Förutom det löpande underhållet för 121 440 kronor har föreningen under året renoverat samtliga fönster för totalt 724 914 kronor. Kostnaden kommer att aktiveras till 100% aktiveras och skrivs av under 30 år.

Föreningen upptog i mars ett lån på 1 000 000 kronor vilket man amorterat 15 000 kronor på under verksamhetsåret.

MEDLEMSINFORMATION

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna. Under året har 2 överlåtelser skett.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2017-05-21 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Erik Duveblad Helin Heléne Hallberg Henrik Ohlstenius Annelie Porseryd	Ordförande (flyttat 171204) Ledamot Ledamot Kassör
-----------	---	---

Suppleant Gunilla Wirell

Styrelsen har under året haft 9 protokollförda sammanträden.

Revisor Curt Öberg

Valberedning Malin Ström

Stadgar

Föreningens stadgar är registrerade.

FLERÅRSÖVERSIKT

Föreningens ekonomiska utveckling i sammandrag.

		<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Nettoomsättning	tkr	379	300	285	274	202
Resultat efter finansiella poster	tkr	-228	-283	-353	-269	-127
Kassalikviditet	%	681	475			
Soliditet	%	92	99	99	99	100
Årsavgift bostäder, genomsnitt per kvm	kr	251	211			
Driftskostnader per kvm	kr	275	286			
Fastighetslån per kvm	kr	692				
Genomsnittlig skuldränta	%	1,1				

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

	<u>Insatser, uppl.avgifter</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Summa</u>
Belopp vid årets ingång	18 496 556	581 449	-6 578 139	-282 925	12 216 941
Avsättning till fond för yttre underhåll		-	-		
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		-	-		
Omföring av föregående års resultat			-282 925	282 925	
Årets resultat				-228 564	-228 564
Belopp vid årets utgång	18 496 556	581 449	-6 861 064	-228 564	11 988 377

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-6 861 064
Årets resultat	-228 564
	kronor -7 089 628

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll, stadgeenlig reservering	124 800
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	0
Balanseras i ny räkning	-7 214 428
	kronor -7 089 628

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2017	2016
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	378 803	300 408
Summa rörelseintäkter		378 803	300 408
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-391 252	-407 313
Övriga externa kostnader		-59 927	-49 452
Personalkostnader	4	0	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-149 926	-149 926
Summa rörelsekostnader		-601 105	-606 691
Rörelseresultat		-222 302	-306 283
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	10 154
Räntekostnader och liknande resultatposter		-5 999	13 204
Summa finansiella poster		-5 999	23 358
Resultat efter finansiella poster		-228 301	-282 925
Skatt		-263	0
Årets resultat		-228 564	-282 925

H.H. SP And

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 6	12 479 533	11 873 245
Maskiner och inventarier	7	31 300	62 600
Summa materiella anläggningstillgångar		12 510 833	11 935 845
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Övriga långsiktiga fordringar		2 000	2 000
Summa anläggningstillgångar		12 512 833	11 937 845
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	11 410
Övriga fordringar		8 347	9 642
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		25 786	23 770
Summa kortfristiga fordringar		34 133	44 822
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar	8	248 692	286 005
Summa kortfristiga placeringar		248 692	286 005
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	9	233 526	22 540
Summa kassa och bank		233 526	22 540
Summa omsättningstillgångar		516 351	353 367
Summa tillgångar		13 029 184	12 291 212

HA P A.1

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		4 984 950	4 984 950
Upplåtelseavgifter		13 511 606	13 511 606
Fond för yttre underhåll		581 449	581 449
Summa bundet eget kapital		19 078 005	19 078 005
 <i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-6 861 064	-6 578 139
Årets resultat		-228 564	-282 925
Summa fritt eget kapital/ansamlad förlust		-7 089 628	-6 861 064
Summa eget kapital		11 988 377	12 216 941
 Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	965 000	0
Summa långfristiga skulder		965 000	0
 Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av skuld till kreditinstitut	10	20 000	0
Leverantörsskulder		32 454	21 363
Skatteskulder		263	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		23 090	52 908
Summa kortfristiga skulder		75 807	74 271
Summa eget kapital och skulder		13 029 184	12 291 212

H#
B
A. U

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 årsredovisning och koncernredovisning.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan varvid följande avskrivningstider har tillämpats:

Byggnader	50 år
Tillkommande utgifter för byggnader	50 år
Maskiner och inventarier	5 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Högsta Förvaltningsdomstolen har i en dom 2010 fastslagit att ränteintäkter hänförliga till fastigheter inte ska beskattas när det gäller äkta bostadsrättsföreningar.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Reservering görs i enlighet med föreningens stadgar eller underhållsplan. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Nyckeltalsdefinitioner

Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

Soliditet visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansierats med eget kapital, beräknas som förhållandet mellan eget kapital och tillgångar.

Fastighetens belåning per kvadrat beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till fastighetens totala antal kvadratmeter.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad exklusive räntebidrag i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Not 2 Nettoomsättning

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Årsavgifter	357 574	300 408
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	2 688	0
Övriga intäkter	18 541	0
Summa	378 803	300 408

Handwritten signatures and initials in blue ink at the bottom right of the page.

Not 3 Driftskostnader

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Löpande underhåll	121 440	92 498
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	44 694	86 165
Uppvärmningskostnad	46 257	40 180
Rengöring ventilation, brandskydd	0	5 980
Vatten- och avloppsavgifter	21 840	20 771
Elavgifter	25 915	25 210
Renhållning	27 966	28 216
Förbrukningsinventarier/materiel	2 069	0
Fastighetsförsäkringar	14 725	19 868
TV, bredband och telefoni	65 306	68 137
Fastighetsskatt, fastighetsavgift	21 040	20 288
Summa	391 252	407 313

Not 4 Personalkostnader

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Löner och arvoden	0	0
Summa	0	0

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret.

Not 5 Byggnader och mark

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde byggnad	5 931 488	5 931 488
Årets aktiveringar	724 914	0
Utgående anskaffningsvärde	6 656 402	5 931 488
Ingående ackumulerade avskrivningar	-441 243	-322 617
Årets avskrivning	-118 626	-118 626
Utgående ackumulerade avskrivningar	-559 869	-441 243
Mark	6 383 000	6 383 000
Summa bokfört värde	12 479 533	11 873 245
Taxeringsvärde byggnader	15 600 000	15 600 000
Taxeringsvärde mark	26 000 000	26 000 000
	41 600 000	41 600 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	41 600 000	41 600 000

HHH
R
M. O

Not 6 Ställda säkerheter

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Fastighetsinteckningar	2 450 000	2 450 000
	<u>2 450 000</u>	<u>2 450 000</u>

Not 7 Maskiner och inventarier

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde maskiner och inventarier	196 513	196 513
Utgående anskaffningsvärde	196 513	196 513
Ingående ackumulerad avskrivning	-133 913	-102 613
Årets avskrivning	-31 300	-31 300
Utgående ackumulerade avskrivningar	-165 213	-133 913
Summa bokfört värde	31 300	62 600

Not 8 Övriga kortfristiga fordringar

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Handelsbanken fonder		
Länsförsäkringar (marknadsvärde 248692 kr)	248 692	286 005
Summa	248 692	286 005

Not 9 Kassa och bank

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Handelsbanken	28 105	22 540
Nordea	205 421	0
Summa	233 526	22 540

HH
AO
A. U

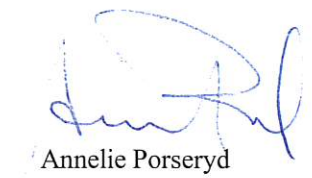
Not 10 Skulder till kreditinstitut

<u>Långivare</u>	<u>Ränta</u>	<u>Amortering kommande år</u>	<u>Skuld</u>	<u>Omsättes</u>
Nordea	0,46%	20 000	985 000	3 mån
Summa fastighetslån		20 000	985 000	
Avgår beräknade amorteringar nästa räkenskapsår, redovisas som kortfristig skuld			-20 000	
Summa långfristig del			965 000	

Stockholm 2018- 04-01


Heléne Hallberg


Henrik Ohlstenius


Annelie Porseryd

Min revisionsberättelse har lämnats 2018- 04-05


Curt Öberg

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Sleipner 8, org.nr 716419-8157

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sleipner 8 för år 2017.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.¹

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

¹ I gällande lag om ekonomiska föreningar krävs inte att revisorn gör ett uttalande om huruvida förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. I SOU 2010:90 föreslås att ett sådant krav införs i den nya lagen om ekonomiska föreningar. Mot bakgrund av förväntad lagändring och att FARs tidigare exempel på revisionsberättelse i ekonomisk förening (RS 709, bilaga 2) innehållit ett frivilligt uttalande rekommenderar FAR att ett sådant uttalande lämnas även i fortsättningen.