

Styrelsen för BRF Sleipner 6, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1981-08-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1989-08-28 och nuvarande stadgar registrerades 2018-12-12 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sleipner 6	1981	Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1904 och består av 1 flerbostadshus i 5 våningar.

Byggnadernas totalyta uppgår enligt taxeringsbeskedet till 1 378 kvadratmeter.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 26 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
9	15	1	1	0

Föreningen har inga lokaler, garageplatser eller parkeringsplatser.

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av Botema

TG 
TM AB

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

Följande har skötts i egen regi:

- Teknisk förvaltning

Övriga avtal

- Lokalvård Pure Environment
- Hissar Otis
- Fjärrvärme Fastighetsägarna
- Fastigheten försäkrad hos Brandkontoret

Föreningen har bredbandsuppkoppling via Com Hem AB.

Medlemsinformation

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 26 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 1 överlåtits under året.

Föreningens policy för andrahandsupplåtelse är:

- Föreningen följer bostadsrättslagen 7 kap.
- Medlem kan upplåta sin lägenhet i andra hand om styrelsen ger sitt samtycke.
- Samtycke för andrahandsupplåtelse ges t ex för studier, militärtjänst, arbete på annan ort eller för att pröva samboende med annan person.
- Andrahandsupplåtelsen är en tillfällig lösning och begränsad i tiden.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift och pantsättningsavgift debiteras köparen. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Albert Siösteen	Ledamot	Ordförande
Pirjo Vehanen	Ledamot	Sekreterare
Tom Magnergård	Ledamot	Kassör
Tatiana Goriatcheva	Ledamot	
Erik Petersson	Suppleant	
Jan Eugénsson	Suppleant	
Lovisa Hellsten	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för samtliga personer.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen av 2 ledamöter.

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

Styrelsen registrerade nya stadgar hos Bolagsverket 2018-12-22.

Revisor

Robert Hjalpers

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 30 maj 2018.

ATG
TM
D

Föreningen höll en extrastämma den 28 juni 2018.

Utförda investeringar och underhållsarbeten under tidigare år

<i>Genomförd åtgärd</i>	<i>År</i>
Installation av fjärrvärme	1974
Rörstambyte	1975/1976
Omputsning av fasad	1987/1988
Renovering av trapphusen	1987/1988
Stammarna spolades	2004
Nya balkonger	2007/2008
Fönsterrenovering våning(2-5)	2010
Ny fjärrvärmeanläggning och tryckstegringspump	2011
Fönsterrenovering bottenvåning+ plan 1	2011
Säkerhetsdörrar (26st)	2012
Ny tvättmaskin och torkskåp	2012
Balkongbesiktning	2013
Ny torktumlare	2013
Sotning fungerande eldstäder samt rengöring ventilation	2015
Totalrenovering tvättstuga, inkluderat	2015
- Ny torktumlare och ny tvättmaskin	
- Ommålning	
- Nytt elskåp (vippsäkringar)	
- Avloppsrenovering	
Spaltventiler installerades i samtliga kök	2015
Rengöring och ommålning av yttertak	2015
Stamspolning	2016
Inga större arbeten utförda, åtgärd trappbelysning	2018

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

- Två städdagar genomfördes, en under hösten samt en under våren.

Föreningens ekonomi

Årets resultat

Föreningens ekonomiska ställning vid årets slut framgår av balans- och resultatrapporten.

Årsavgifter

Brf. Sleipner 6 höjde månadsavgifterna med 10% från den 1 januari 2014. Inga ytterligare avgiftshöjningar planeras.

Skatter och avgifter

Enligt gällande regler är det den som äger fastigheten vid ingången av året som är skyldig att betala fastighetsskatt/fastighetsavgift. Statlig fastighetsskatt betalas för lokaler med 1 % av lokalernas taxeringsvärde. För bostäderna betalas en kommunal fastighetsavgift om 1 337 kr per bostadslägenhet.

Föreningen är skattemässigt att betrakta som en äkta bostadsrättsförening.

TG TV
TM

Flerårsöversikt (Tkr)	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	647	647	647	647	647
Resultat efter finansiella poster	-122	-82	-84	-400	-123
Soliditet (%)	97	97	97	98	98

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Förändring av eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disp av föreg. års resultat	Förändring under året	Belopp vid årets utgång
Medlemsinsatser	2 361 431			2 361 431
Kapitaltillskott	499 730			499 730
Upplåtelseavgift	7 405 313			7 405 313
Fond för yttre UH	582 339		14 700	597 039
Ansamlad förlust	-3 015 355	-81 605	-14 700	-3 111 660
Årets resultat	-81 605	81 605	-122 252	-122 252
Belopp vid årets utgång	7 751 853	0	-122 252	7 629 601

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 111 660
årets förlust	-122 252
	-3 233 912

behandlas så att

avsättning till yttre fond enligt stadgarna

i ny räkning överföres

14 700
-3 248 612
-3 233 912

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

TG
TM
PV

Resultaträkning

	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	646 846	646 515
Övriga rörelseintäkter	2	12 569	21 412
Summa rörelseintäkter		659 415	667 927
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-382 520	-333 621
Driftskostnader	4	-164 766	-165 110
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	5	-64 722	-82 445
Personalkostnader	6	-45 500	-44 800
Avskrivningar	7	-130 836	-130 836
Summa rörelsekostnader		-788 344	-756 812
Rörelseresultat		-128 929	-88 885
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 677	7 280
Summa finansiella poster		6 677	7 280
Resultat efter finansiella poster		-122 252	-81 605
Årets resultat		-122 252	-81 605

TG 
TM

Balansräkning

Not

2018-12-31

2017-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

8

5 608 112

5 738 948

Summa materiella anläggningstillgångar

5 608 112

5 738 948

Summa anläggningstillgångar

5 608 112

5 738 948

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

2 327

2 899

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

39 097

38 903

Summa kortfristiga fordringar

41 424

41 802

Kassa och bank

Kassa och bank

2 201 019

2 158 813

Summa kassa och bank

2 201 019

2 158 813

Summa omsättningstillgångar

2 242 443

2 200 615

SUMMA TILLGÅNGAR

7 850 555

7 939 563

AG TG
TM

Balansräkning

Not 2018-12-31 2017-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	9 766 744	9 766 744
Förlagsinsatser	499 730	499 730
Fond för yttre underhåll	597 039	582 339
Summa bundet eget kapital	10 863 513	10 848 813

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-3 111 660	-3 015 355
Årets resultat	-122 252	-81 605
Summa ansamlad förlust	-3 233 912	-3 096 960
Summa eget kapital	7 629 601	7 751 853

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder	71 089	76 470
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	149 865	111 240
Summa kortfristiga skulder	220 954	187 710

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

7 850 555 7 939 563

AS
TG / TM

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Avsättning till yttre underhållsfond har gjorts enligt stadgarna med 0,3% av byggnadensvärde. Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Årsavgifter och hyror intäktsförs i samband med avisering/fakturering vilken sker kvartalsvis för lokalhyresgästen och för bostadsrättshavare.

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

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 skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Tillämpade avskrivningsprocent:

Byggnader	1,00
Tvättstuga	10,00
Fönsterrenovering	5,00
Värme UC	6,67
Säkerhetsdörrar	5,00

AB
TG
TV
TM

Not 1 Nettoomsättning

	2018	2017
Årsavgifter	644 810	644 810
Utdelning Brandkontoret	2 035	1 705
	646 845	646 515

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2018	2017
Överlåtelseavgift och pant.avg	3 609	4 675
Andrahandsuthyrningar	8 960	16 737
	12 569	21 412

Not 3 Fastighetskostnader

	2018	2017
Övriga reparationer	-62 942	-11 718
El	-37 524	-33 544
Värme	-200 484	-211 229
Vatten och avlopp	-46 515	-44 332
Sophämtning/renhållning	-35 055	-32 798
	-382 520	-333 621

Not 4 Driftskostnader

	2018	2017
Städning	-38 584	-34 969
Hisservice	-8 415	-9 010
Entrémattor	-5 180	-5 180
Övriga fastighetskostnader	-6 078	-10 395
Fastighetsförsäkring	-34 233	-32 846
Kabel-tv	-35 798	-35 239
Besiktning hiss	-1 715	-804
Fastighetsskatt	-34 762	-34 192
Sotning	0	-2 475
	-164 765	-165 110


TM TG

Not 5 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2018	2017
Revisionsarvoden	0	-999
Fastighetsförvaltning	-50 752	-49 876
Möteskostnader	-5 275	-8 265
Bankkostnader	-2 363	-3 308
Föreningsavgift	-5 082	-4 997
Rådgivning	-1 250	-15 000
	-64 722	-82 445

Not 6 Personalkostnader

	2018	2017
Styrelsearvode ink. soc.avg	-45 500	-44 800
	-45 500	-44 800

Not 7 Avskrivningar

	2018	2017
Byggnad	-49 000	-49 000
Ombyggnad	-81 836	-81 836
	-130 836	-130 836

Not 8 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark		
Vid årets början	6 229 133	6 229 133
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	6 229 133	6 229 133
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-1 354 118	-1 305 118
Årets avskrivningar enligt plan	-49 000	-49 000
Utgående avskrivning enligt plan	-1 403 118	-1 354 118
Planenligt restvärde vid årets slut	4 826 015	4 875 015
Taxeringsvärde		
Byggnad	14 800 000	14 800 000
Mark	25 000 000	25 000 000
	39 800 000	39 800 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	39 800 000	39 800 000
Lokaler	0	0
	39 800 000	39 800 000

TG
TM

Ackumulerade anskaffningsvärden ombyggnad

Vid årets början	1 404 822	1 404 822
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	1 404 822	1 404 822

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början	-540 889	-459 053
Årets avskrivningar enligt plan	-81 836	-81 836
Utgående avskrivning enligt plan	-622 725	-540 889

Planenligt restvärde vid årets slut	782 097	863 933
--	----------------	----------------

Totalt planenligt restvärde vid årets slut - Byggnader och mark

Byggnader och mark	4 826 015	4 875 015
Ombyggnad	782 097	863 933
	5 608 112	5 738 948

Not 9 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckning	0	0
	0	0
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

AB
TG PY
TM

Underskrifter



Albert Siösteen
Ordförande



Pirjo Vehanen



Tom Magnergård

Tatjana Goriatcheva



Min revisionsberättelse har lämnats



Robert Hjalmer
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

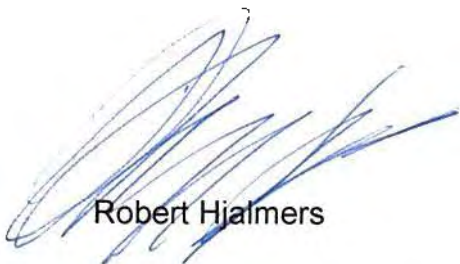
Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sleipner 6 med organisationsnummer 716417-5841

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Sleipner 6 för räkenskapsåret 2018-01-01 till 2018-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god svensk revisionsred. Det innebär att jag har genomfört revision för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för uttalandet nedan.

Jag anser att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och att den ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god svensk redovisningsred. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, behandlar ansamlad förlust enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 14 maj 2019



Robert Hjalmer