

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Sleipner 18

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2021 och 2046.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1978-02-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1985-01-21 och nuvarande stadgar registrerades 2017-05-02 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Jane Bergstedt	Ordförande
Christina Björkegren	Kassör
Adrian Mörner Hansen	Ledamot
Ylva Thulin	Sekreterare

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Anders Asperen	Ordinarie Intern
Cesar Hagblom	Suppleant Intern

Valberedning

Karin Cosic	Sammanställande
Henrik Ekstrand	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-04-14.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sleipner 18	1978	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Folksam.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

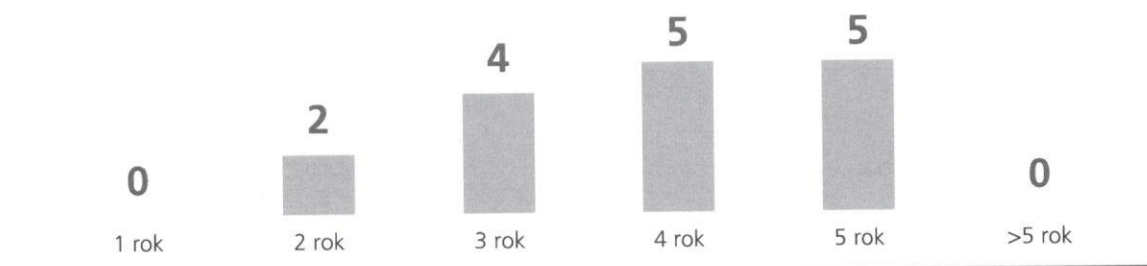
Fastigheten bebyggdes 1900 - 1902 och består av 2 flerbostadshus och ett f.d stall som nu utgör lokal. Värdeåret är 1983.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 706 m², varav 1 458 m² utgör boyta och 248 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 16 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Kontor	115 m ²	20251219
Kontor	48 m ²	20230930
Kontor	85 m ²	20231230

Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga
Bastu

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2046. Underhållsplanen uppdaterades årsvis och är senast uppdaterad 2021.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Planerat underhåll	År
Putsning av fasad mot gatan	2025
Påbörja modernisering hissar	2026

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
El	Vattenfall
El-nät	Elevio
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Vatten	Stockholm Vatten
Sophämtning	Stockholm Vatten
Grovsopor	Veolia
Trappstädning	Ren Standard
Hissar	Hissgruppen
Kabel-TV	Tele2

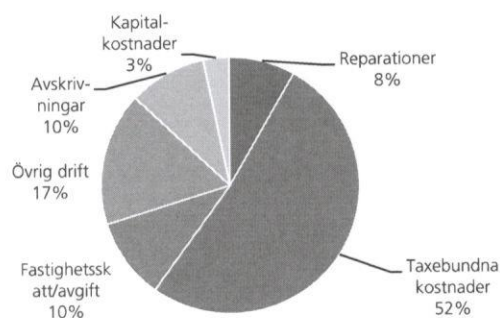
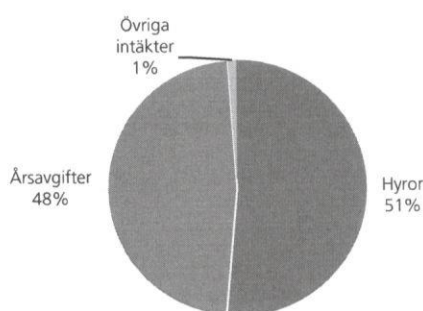
Övrig information

Föreningen är medlem i Borätterna.

Inget arvode har utgått till styrelsen.

Föreningens ekonomi

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomisk förvaltning och lägenhetsförteckning övergick från egen regi till SBC den 1 juni 2021.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 16 st

Överlåtelse under året: 0 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 24

Tillkommande medlemmar: 0

Avgående medlemmar: 0

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 24

Flerårsöversikt

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 458 m² bostäder och 248 m² lokaler

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	330	303	330	330
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 783	1 810	2 060	2 014
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 086	3 086	3 086	3 086
Elkostnad/m ² totalyta	37	22	28	31
Värmekostnad/m ² totalyta	173	151	154	156
Vattenkostnad/m ² totalyta	18	17	17	16
Kapitalkostnader/m ² totalyta	15	34	30	27
Soliditet (%)	45	45	44	43
Resultat efter finansiella poster (tkr)	192	129	226	211
Nettoomsättning (tkr)	1 002	1 181	999	993

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	2 761 946	0	0	2 761 946
Fond för yttre underhåll	1 600 000	200 000	200 000	1 200 000
S:a bundet eget kapital	4 361 946	200 000	200 000	3 961 946
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-408 043	-200 000	-70 472	-137 571
Årets resultat	192 147	192 147	-129 528	129 528
S:a ansamlad förlust	-215 896	-7 853	-200 000	-8 043
S:a eget kapital	4 146 050	192 147	0	3 953 903

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	192 147
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-208 043
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-200 000
summa balanserat resultat	-215 896

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-215 896
----------------------------------	-----------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 002 036	890 137
Övriga rörelseintäkter	Not 3	10 448	291 312
Summa rörelseintäkter		1 012 484	1 181 449
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-679 549	-861 531
Övriga externa kostnader	Not 5	-35 414	-17 222
Personalkostnader	Not 6	0	-15 540
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-80 061	-99 405
Summa rörelsekostnader		-795 025	-993 698
RÖRELSERESULTAT		217 459	187 751
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		67	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-25 379	-58 223
Summa finansiella poster		-25 312	-58 223
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		192 147	129 528
ÅRETS RESULTAT		192 147	129 528

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,14	6 954 622	7 025 305
Inventarier	Not 9	21 136	30 514
Summa materiella anläggningstillgångar		6 975 758	7 055 819
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		6 975 758	7 055 819
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	685 114	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	20 293	15 453
Summa kortfristiga fordringar		705 407	15 453
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 497 290	1 749 469
Summa kassa och bank		1 497 290	1 749 469
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 202 697	1 764 922
SUMMA TILLGÅNGAR		9 178 455	8 820 741

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 761 946	2 761 946
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 600 000	1 200 000
Summa bundet eget kapital		4 361 946	3 961 946
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-408 043	-137 571
Årets resultat		192 147	129 528
Summa ansamlad förlust		-215 896	-8 043
SUMMA EGET KAPITAL		4 146 050	3 953 903
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	4 500 000	4 500 000
Summa långfristiga skulder		4 500 000	4 500 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		54 327	58 168
Skatteskulder		166 588	83 054
Övriga skulder		123 700	123 700
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	187 790	101 916
Summa kortfristiga skulder		532 405	366 838
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 178 455	8 820 741

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2021	2020
Byggnader	100 år	100 år
Byggnadsinventarier	Fullt avskriven	5 år
Inventarier	5 år	5 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	481 416	441 298
Hyror lokaler	520 620	448 839
Öresutjämning	0	0
	1 002 036	890 137

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Fakturerade kostnader	0	283 972
Övriga intäkter	10 448	7 340
	10 448	291 312

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård beställning	5 500	0
	Städning entreprenad	34 356	59 572
	Myndighetstillsyn	1 845	0
	Gård	1 429	0
	Serviceavtal	8 490	0
	Förbrukningsmateriel	1 160	6 809
		52 780	66 381
	Reparationer		
	Gemensamma utrymmen	2 701	0
	Lås	2 058	0
	VVS	20 130	0
	Elinstallationer	37 125	0
	Hiss	2 865	0
	Tak	3 125	0
		68 004	0
	Periodiskt underhåll		
	Lokaler	0	268 907
		0	268 907
	Taxebundna kostnader		
	El	63 883	38 663
	Värme	301 896	258 444
	Vatten	31 712	29 623
	Sophämtning/renhållning	28 135	24 562
		425 626	351 292
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	38 953	81 380
	Kabel-TV	10 653	10 517
		49 606	91 897
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	83 534	83 054
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	679 549	861 531
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Föreningskostnader	180	0
	Styrelseomkostnader	170	0
	Fritids- och trivselkostnader	1 014	0
	Förvaltningsarvode	20 126	9 750
	Administration	2 379	1 242
	Konsultarvode	7 125	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 420	0
	Övriga driftkostnader	0	6 230
		35 414	17 222

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	0	15 540
	Sociala kostnader	0	0
		0	15 540
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	70 683	70 683
	Förbättringar	0	19 344
	Inventarier	9 378	9 378
		80 061	99 405
Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	9 889 947	9 889 547
	Nyanskaffningar	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	9 889 947	9 889 947
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 864 642	2 774 615
	Årets avskrivningar enligt plan	-70 683	-90 027
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 935 325	-2 864 642
	Planenligt restvärde vid årets slut	6 954 622	7 025 305
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 767 082	1 767 082
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	22 547 000	22 547 000
	Taxeringsvärde mark	43 472 000	43 472 000
		66 019 000	66 019 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	60 000 000	60 000 000
	Lokaler	6 019 000	6 019 000
		66 019 000	66 019 000

Not 9	INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	93 725	81 819
	Nyanskaffningar	0	11 906
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	93 725	93 725
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-63 211	53 833
	Årets avskrivningar enligt plan	-9 378	-9 378
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-72 589	-63 211
	Redovisat restvärde vid årets slut	21 136	30 514

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	83 050	0
	Klientmedel hos SBC	268 997	0
	Räntekonto hos SBC	333 067	0
		685 114	0

Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Försäkring	13 082	12 790
	Kabel-TV	2 741	2 663
	Bostadsrätterna	4 470	0
		20 293	15 453

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	1 200 000	1 000 000
	Reservering enligt stadgar	200 000	0
	Reservering enligt stämmobeslut	200 000	200 000
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	1 600 000	1 200 000

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31	Villkors- ändringsdag
SEB	0,470 %	2 700 000	2 700 000	2022-12-28
SEB	0,470 %	1 800 000	1 800 000	2022-12-28
Summa skulder till kreditinstitut		4 500 000	4 500 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		4 500 000	4 500 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 500 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 14 STÄLLDA SÄKERHETER

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	5 000 000	5 000 000

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

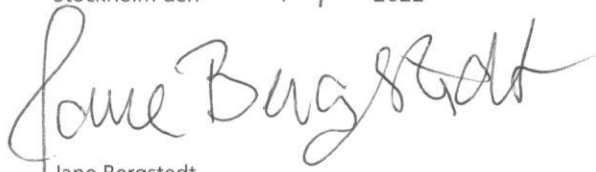
	2021-12-31	2020-12-31
Städning entreprenad	2 863	0
El	16 657	0
Värme	45 283	0
Vatten	5 298	0
Sophämtning	3 890	0
Arvoden	0	15 540
Ränta	998	1 935
Avgifter och hyror	97 546	74 691
Förvaltningsarvode	0	9 750
Elinstallationer	15 275	0
	187 790	101 916

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Endast normalt underhåll planeras för 2022.

Styrelsens underskrifter

Stockholm den 21/4 2022



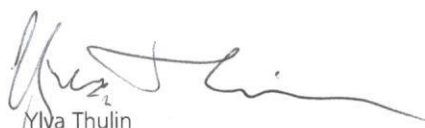
Jane Bergstedt
Ordförande



Christina Björkegren
Kassör



Adrian Mörner Hansen
Ledamot



Miva Thulin
Sekreterare

Min revisionsberättelse har lämnats den 21/4 2022



Anders Asperen
Intern revisor