

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Sleipner 9

Org.nr. 769600-4089

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- noter	8
- underskrifter	10

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt utan tidsbegränsning

Allmänt om verksamheten

Föreningens nuvarande stadgar registrerades 1996-02-19 hos Bolagsverket.

Föreningen äger och förvaltar sedan 1996 fastigheten på Västmannagatan 86 vilken omfattar 21 bostadsrättslägenheter och 2 bostadshyreslägenheter.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar.

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Nordstaden AB
Ekonomisk förvaltning	Nordstaden AB
Fastighetsskötsel	L8 Städ
Hissar	ManKan Hiss
Kabel-TV	ComHem (uppsagt men kvarstår tills 2022)
Internet/TV	Stockholms Stadsnät

Medlemsinformation

Antal medlemslägenheter i föreningen är 21.

Under året har styrelsen handlagt och godkänt 9 lägenhetsöverlåtelser samt handlagt och beviljat tre andrahandsuthyrningar. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut av föreningen inom de gränser som stadgarna föreskriver. Överlåtelseavgift betalas av säljare.

Årsavgifter

Det är styrelsens förslag att avgifterna hålls oförändrade för det nya året förutom internetavgift på 125 kr/mån som tillkommer för varje lägenhet.

Förtroendevalda och styrelsens arbete

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2017 haft följande sammansättning:

Ordförande	Niklas Ruben
Ledamöter	Katarina Varnäs, Kassör
	Jesper Widd (avgick november 2017)
	Krister Backlund
	Lars Sohlberg
Suppleanter	Göran Cassel

Föreningens firma tecknas av styrelsen eller av två styrelseledamöter i förening.

Styrelsesammanträden

Styrelsen har under året avhållit 12 st protokollförda sammanträden. Styrelsen har bland annat hanterat installation av optisk fiber i samtliga lägenheter, installation av säkerhetsdörrar i samtliga lägenheter, byte av fönster i trapphus till isoleringsglas, samt organiserat målning och slipning av trapphuset.

Revisor

Hanna Stern

Valberedning

Stina Larsson, Sergej Kupriyenko

Ordinarie föreningsstämma

Sådan avhölls tisdagen 4 maj 2017 på föreningens innergård.

Händelser under räkenskapsåret

- Torktummlaren har lagats och en av tvättmaskinerna har bytts ut.
- Torkrummet har isolerats för att göra det effektivare.
- Säkerhetsdörrar har installerats i lägenheterna.
- Optisk fiber har dragits till samtliga lägenheter.
- Trapphuset har målats om och golven slipats.
- Stockholm Exergi AB har uppgraderat fjärrvärmeledningarna till föreningen.
- Kodlåset har bytts ut på ytterdörren.
- Nya lån har tagits upp för att täcka kostnader i samband med renoveringsarbeten.
- Löpande mindre underhållsåtgärder i förråd och tvättstuga har utförts under året.
- Hyrorna för hyresrätterna höjdes 1 april med den årliga ökningen.

Kommande planerade åtgärder

- Radonmätning ska göras i källaren.
- Det är dags att energiklassa huset igen.
- Nya trädgårdsmöbler ska införskaffas.
- Möjligheten att bygga ett lusthus i trädgården ska utredas.

Medlemsgrupper

Trädgårdsgruppen

Trädgårdsgruppen består av Tina Öfwerberg, Stina Larsson och Tatjana Pavlenko.

Medlemsaktiviteter

Höst- och vårstädning arrangerades av Trädgårdsgruppen.

Föreningens säte är Stockholm

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	1 059 203	1 843 467	664 563	632 281
Resultat efter finansiella poster	-1 132 553	-98 073	-255 785	-167 440
Soliditet (%)	50,01	65,55	75,19	77,40

Definitioner av nyckeltal, se noter

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	6 028 818	3 136 059	435 460	-4 691 694
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:				
Reservering till yttre fond			94 200	-94 200
Årets resultat				-1 132 553
Belopp vid årets utgång	6 028 818	3 136 059	529 660	-5 918 447

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-4 785 894
Årets resultat	<u>-1 132 553</u>
	-5 918 447

Förslag till disposition:

Reservering yttre fond	-94 200
I anspråkstagande av yttre fond	500 000
Balanseras i ny räkning	<u>-6 324 247</u>
	-5 918 447

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

RESULTATRÄKNING

	Not	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 059 203	1 843 467
Summa rörelseintäkter		<u>1 059 203</u>	<u>1 843 467</u>
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-2 025 062	-1 805 274
Personalkostnader		-19 713	0
Avskrivningar	4,5,6	-118 727	-117 644
Summa rörelsekostnader		<u>-2 163 502</u>	<u>-1 922 918</u>
Rörelseresultat		-1 104 299	-79 451
Finansiella poster			
Ränteintäkter		1	57
Räntekostnader		-28 255	-18 679
Summa finansiella poster		<u>-28 254</u>	<u>-18 622</u>
Resultat efter finansiella poster		-1 132 553	-98 073
Resultat före skatt		-1 132 553	-98 073
Årets resultat		<u>-1 132 553</u>	<u>-98 073</u>

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

	Not	2017-12-31	2016-12-31
Byggnader och mark	4	5 234 127	5 273 763
Inventarier	5	39 644	5 880
Förbättringsarbeten	6	958 045	1 027 845
Summa materiella anläggningstillgångar		6 231 816	6 307 488

Summa anläggningstillgångar

6 231 816

6 307 488

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar		15 172	6 692
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		60 745	51 599
Summa kortfristiga fordringar		75 917	58 291

Kassa och bank

Kassa och bank		1 241 873	1 122 259
Summa kassa och bank		1 241 873	1 122 259

Summa omsättningstillgångar

1 317 790

1 180 550

SUMMA TILLGÅNGAR

7 549 606

7 488 038

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

Fond för yttre underhåll

Summa bundet eget kapital

2017-12-31

2016-12-31

Not

9 164 877

529 660

9 694 537

9 164 877

435 460

9 600 337

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

Årets resultat

Summa fritt eget kapital

-4 785 894

-1 132 553

-5 918 447

-4 593 620

-98 073

-4 691 693

Summa eget kapital

3 776 090

4 908 644

Långfristiga skulder

Fastighetslån

Summa långfristiga skulder

7

3 409 500

3 409 500

2 209 500

2 209 500

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

Leverantörsskulder

Övriga skulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Summa kortfristiga skulder

0

48 457

13 300

302 259

364 016

4 500

252 962

6 580

105 852

369 894

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

7 549 606

7 488 038

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

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

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

	<u>Antal år</u>
Byggnader	100
Maskiner och andra tekniska anläggningar	
Inventarier	5
Standardförbättringar	10-20
Kabel-Tv	10

Noter till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning	2017	2016
Hysesintäkter bostäder	122 254	119 857
Årsavgifter bostäder	618 788	596 333
Överlåtelseavgift	10 080	3 328
Pantsättningsavgift	6 262	3 546
Övriga intäkter	301 819	1 120 403
	<hr/> 1 059 203	<hr/> 1 843 467

Not 3 Övriga externa kostnader	2017	2016
Inköp varor och material	2 354	2 079
Städning	39 432	31 458
Besiktningkostnader/hissavtal	7 381	8 521
Ovk	0	25 779
Reparation och underhåll	1 355 189	1 228 349
Fastighetsel	26 140	27 014
Fjärrvärme	185 765	186 201
Vatten	39 730	37 264
Sophämtning	31 555	31 533
Fastighetsförsäkringar	52 873	48 735
Kabel-TV	6 183	5 972
Förvaltningsarvode	105 028	104 048
Teknisk förvaltning extra	2 188	5 250
Fastighetsskatt	30 245	29 164
Kostnader juridiska åtgärder	0	18 400
Administrationskostnader/bankkostnader/data	117 442	2 563
Övriga förvaltningskostnader	4 250	1 055
Överlåtelseavgift	6 250	3 000
Pantsättningsavgift	8 060	3 939
Medlems- och föreningsavgifter	4 997	4 950
	<hr/> 2 025 062	<hr/> 1 805 274

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 4	Byggnader och mark	2017-12-31	2016-12-31	
	Ingående anskaffningsvärden	6 347 860	6 347 860	
	Utgående anskaffningsvärden	6 347 860	6 347 860	
	Ingående avskrivningar	-1 074 097	-1 034 462	
	Årets avskrivningar	-39 636	-39 635	
	Utgående avskrivningar	-1 113 733	-1 074 097	
	Redovisat värde	5 234 127	5 273 763	
	<i>Taxeringsvärden</i>			
	Mark	21 200 000	21 200 000	
	Byggnader	10 200 000	10 200 000	
		31 400 000	31 400 000	
Not 5	Inventarier	2017-12-31	2016-12-31	
	Ingående anskaffningsvärden	175 092	175 092	
	Inköp	43 063	0	
	Utgående anskaffningsvärden	218 155	175 092	
	Ingående avskrivningar	-169 213	-161 005	
	Årets avskrivningar	-9 299	-8 208	
	Utgående avskrivningar	-178 511	-169 212	
	Redovisat värde	39 644	5 880	
Not 6	Förbättringsarbeten	2017-12-31	2016-12-31	
	Ingående anskaffningsvärden	4 831 823	4 831 823	
	Utgående anskaffningsvärden	4 831 823	4 831 823	
	Ingående avskrivningar	-3 803 978	-3 734 178	
	Årets avskrivningar	-69 800	-69 800	
	Utgående avskrivningar	-3 873 778	-3 803 978	
	Redovisat värde	958 045	1 027 845	
Not 7	Fastighetslån	2017-12-31	2016-12-31	
	Lån och villkor	Tid		
	Stadshypotek 1,2%	2018-02-16	1 000 000	1 000 000
	Stadshypotek 1,2%	2017-02-09	0	414 000
	Stadshypotek 1,2%	2017-01-04	100 000	100 000
	Stadshypotek 1,2%	2018-03-21	700 000	700 000
	Stadshypotek 1,2%	2018-02-09	1 609 500	0
			3 409 500	2 214 000

Varav kortfristig del av långfristig skuld 4 500. Föregående år var kosrtfristig del avräknad från lånesumman med 4 500.

NOTER

Övriga noter

Not 8	Ställda säkerheter	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	4 500 000	4 500 000

Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga vesäntliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

Not 10 Definition av nyckeltal

Soliditet
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Stockholm den 2018-

Niklas Ruben

Katarina Varnäs

Jesper Widd

Krister Backlund

Lars Sohlberg

Min revisionsberättelse har lämnats den 2018

Göran Cassel
Lekmannarevisor