

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Sleipner 7

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2013.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1982-08-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1982-08-16 och nuvarande stadgar registrerades 2007-03-12 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
SLEIPNER 7	1983	Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via IF.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

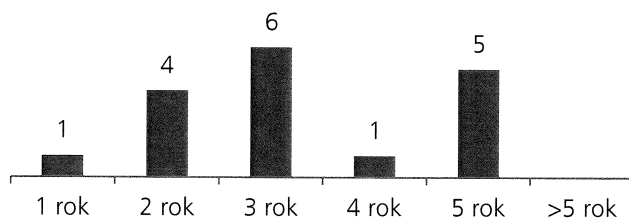
Fastigheten bebyggdes 1902 och består av 1 flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 1965.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 362 m², varav 1 362 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 17 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Bastu
Gemensamhetslokal
Tvättstuga
Cykelförråd

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2011 och sträcker sig fram till 2020.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Målning av fönster	2013	
Nytt låssystem	2012	
Omläggning av tak	2010 - 2011	
Viss fasadrenovering	2010 - 2011	
Installation av spaltventiler	2009	
Injustering av ventilation + OVK	2008	I samband med Energideklarationen
Renovering bastu/dusch	2008	
Omputsning av fasad	2006	Mot gata och gård
Nya balkonger	2006	Lgh 111, 121, 131, 141
Ny fjärrvärmecentral	2004	
Omläggning av tak	2002	Del mot gården
Renovering av balkonger	2002	Brandbalkonger, gårdshuset
Målning av fönster	2001	
Målning av trapphus	1999	
Rörstambyte	1976	Delvis stående stammar 2007
Elstambyte	1976	
Nyinstallation hiss	1976	Nytt maskineri 2001
Planerat underhåll	År	Kommentar
Nytt torkskåp	2014	
Nya takfönster i vindslägenhet	2014	
Målning/renovering av balkong	2014	Balkong till vindslägenhet
Målning/renovering av balkongdörrar	2015	Tre balkonger i gårdshuset

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Bostadsrättsföreningen
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Medlemmar

Medlemslägenheter: 17 st.

Överlåtelse under året: 1 st.

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

Styrelsen

Jens Kristofer Utbult	Ledamot
Eva Christina Enander	Ledamot
Jenny Karin Daisy Fernebro	Ledamot
Rebecca Marilouise Trotzig Lindblom	Ledamot

Jim Soo-Hwan Strömberg Lundgren	Suppleant
Björn Hardy Andreas Lindström	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Erik Granbom	Ordinarie Intern
Björn Ringdahl	Suppleant Intern

Valberedning

Mikael Henriksson	Sammankallande
Ingela Wiking	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-05-16.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Under året målades föreningens alla fönster och portar om. Styrelsen beslutade att höja avgifterna med 7,5% från och med årsskiftet. Avgifterna hade då varit oförändrade under 10 års tid.

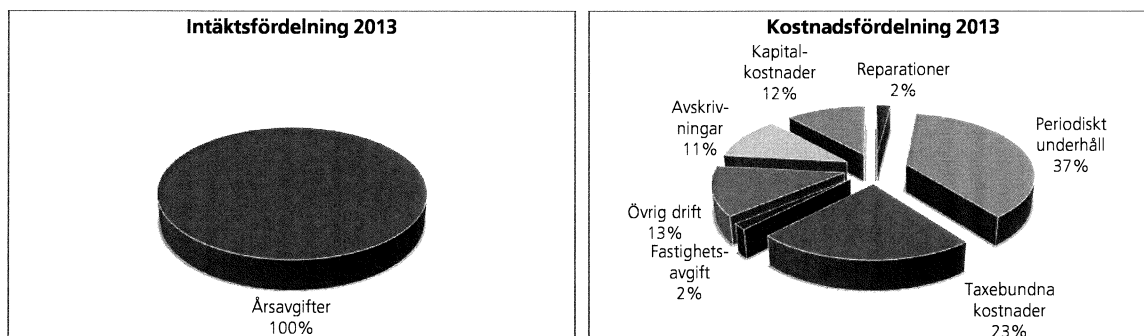
Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Under 2014 kommer takfönster i vindslägenheterna att bytas ut och en av husets balkonger kommer att målas om/renoveras. Under 2015 planeras renovering av ett urval av fastighetens balkongdörrar.

Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2014-01-01 med 7,50 %.

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 362 m² bostäder.

Nyckeltal	2013	2012	2011	2010
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	599	599	599	599
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 397	3 189	3 237	3 396
Elkostnad/m ² totalyta	25	27	28	26
Värmekostnad/m ² totalyta	156	157	147	159
Vattenkostnad/m ² totalyta	16	15	14	15
Kapitalkostnader/m ² totalyta	110	126	123	92

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 210 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-461 356
ansamlad förlust före reservering till fond för yttre underhåll	-115 322
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-96 600
summa balanserat resultat/ansamlad förlust	-673 278

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	479 950
att i ny räkning överförs	-193 328

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

RESULTATRÄKNING		2013	2012
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	816 281	816 283
Övriga rörelseintäkter		-1	3 603
		816 280	819 885
RÖRELSENS KOSTNADER			
	Not 2		
Fastighetskostnader		-26 257	-68 187
Reparationer		-25 214	-15 860
Periodiskt underhåll		-479 950	-121 049
Taxebundna kostnader		-291 296	-291 828
Övriga driftskostnader		-61 886	-58 446
Fastighetskatt/Fastighetsavgift		-20 570	-23 205
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-49 994	-56 053
Personalkostnader		-26 968	-27 283
Avskrivningar		-147 067	-147 067
		-1 129 202	-808 978
RÖRELSERESULTAT		-312 922	10 907
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		1 040	898
Räntekostnader		-149 474	-171 608
		-148 434	-170 710
ÅRETS RESULTAT		-461 356	-159 803

BALANSRÄKNING	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark	Not 3	5 505 381
Maskiner och inventarier	Not 4	10 912
		<u>14 550</u>
		5 516 293
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Insats Bostadsrätterna		2 000
		<u>2 000</u>
		2 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		5 518 293
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Skattefordringar		45 045
Övriga fordringar		45 458
Förutbetalda kostnader	Not 5	19 002
		<u>18 901</u>
		109 505
KASSA OCH BANK		
Kassa, PlusGiro och bank		483
SBC klientmedel i SHB		456 851
		<u>1 853</u>
		484 813
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		566 839
SUMMA TILLGÅNGAR		6 085 132
		6 270 016

BALANSRÄKNING		2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		1 253 926	1 253 926
Upplåtelseavgifter		1 500	1 500
Kapitaltillskott		100 000	100 000
Fond för yttre underhåll	Not 7	589 551	614 000
		1 944 977	1 969 426
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-211 922	-76 568
Årets resultat		-461 356	-159 803
		-673 278	-236 371
SUMMA EGET KAPITAL		1 271 699	1 733 055
AVSÄTTNINGAR			
Övriga fonder	Not 8	23 780	20 220
		23 780	20 220
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Checkräkningskredit	Not 9	130	0
Skulder till kreditinstitut	Not 10	4 566 913	4 277 209
		4 567 043	4 277 209
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 10	60 296	65 888
Leverantörsskulder		30 163	32 566
Övriga kortfristiga skulder		11 505	0
Upplupna kostnader	Not 11	52 660	79 301
Förutbetalda avgifter och hyror		67 985	61 777
		222 609	239 532
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		6 085 132	6 270 016
Ställda säkerheter			
Uttaga fastighetsinteckningar	Not 10	4 747 000	3 146 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3, intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Från årsskiftet gäller nya redovisningsregler för de räkenskapsår som startar från 1/1-2014 eller senare. Det är ett så kallat K-regelverk. Det kan komma att påverka redovisningen och årsboksluten avseende avskrivningar, investeringar och underhåll. Kraven på periodiseringar förändras också. Detta kan medföra att framtida resultat och nyckeltal kommer att skilja sig från årsredovisningen 2013 och budget för 2014.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas.

	2013	2012
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	1,5%	1,5%
Värmeanläggning	5%	5%
Ventilation	4%	4%
Fasad	5%	5%
Maskiner	10%	10%

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 1	2013	2012
ÅRSVAGIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	816 281	816 283
	816 281	816 283

Not 2	2013	2012
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetskötsel beställning	0	900
Fastighetskötsel gård beställ	0	10 625
Snöröjning/sandning	0	17 413
Städning entreprenad	17 000	23 475
Sotning	0	2 574
Hissbesiktning	1 125	1 094
Gemensamma utrymmen	758	0
Gård	2 952	7 378
Serviceavtal	3 246	3 246
Förbrukningsmateriel	997	1 482
Fordon	179	0
	26 257	68 187

Not 2 fortsättning	2013	2012
Reparationer		
Tvättstuga	0	3 813
Entré/trapphus	2 200	3 018
Lås	750	0
VVS	9 435	0
Elinstallationer	0	3 697
Hiss	6 235	5 332
Tak	4 513	0
Skador/klotter/skadegörelse	2 081	0
	25 214	15 860
Periodiskt underhåll		
Lås	0	37 424
Huskropp utvändigt	0	0
Fasad	0	83 625
Fönster	479 950	0
	479 950	121 049
Taxebundna kostnader		
El	33 725	36 220
Värme	212 834	213 233
Vatten	21 681	20 955
Sophämtning/renhållning	23 056	21 420
	291 296	291 828
Övriga driftskostnader		
Försäkring	41 059	38 222
Kabel-TV	20 827	20 224
	61 886	58 446
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	20 570	23 205
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Föreningskostnader	0	1 677
Fritids och Trivselkostnader	1 543	814
Förvaltningsarvode	36 636	35 899
Förvaltningsarvoden övriga	1 025	4 938
Administration	1 597	2 139
Korttidsinventarier	0	5 206
Konsultarvode	5 313	1 500
Bostadsrätterna Sverige Ek För	3 880	3 880
	49 994	56 053
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	20 998	20 999
Sociala kostnader	5 970	6 284
	26 968	27 283

Not 2 fortsättning	2013	2012
Avskrivningar		
Byggnad	35 100	35 100
Förbättringar	108 330	108 330
Maskiner	3 638	3 638
	147 067	147 067
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	1 129 202	808 978
Not 3	2013-12-31	2012-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	6 821 905	6 821 905
Utgående anskaffningsvärde	6 821 905	6 821 905
Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-1 173 095	-1 029 665
Årets avskrivningar enligt plan	-143 430	-143 430
Utgående avskrivning enligt plan	-1 316 524	-1 173 095
Planenligt restvärde vid årets slut	5 505 381	5 648 810
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	1 256 000	1 256 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	13 600 000	12 200 000
Taxeringsvärde mark	18 600 000	16 200 000
	32 200 000	28 400 000
Taxeringsvärdets uppdelning		
Bostäder	32 200 000	28 400 000
	32 200 000	28 400 000
Not 4	2013-12-31	2012-12-31
MASKINER OCH INVENTARIER		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	87 500	87 500
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	87 500	87 500
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-72 950	-69 313
Årets avskrivningar enligt plan	-3 638	-3 638
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-76 588	-72 951
Redovisat restvärde vid årets slut	10 912	14 549
Not 5	2013-12-31	2012-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Försäkring	13 682	13 695
Kabel-TV	5 320	5 206
	19 002	18 901

**Not 6
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	1 253 926	0	0	1 253 926
Upplåtelseavgifter	1 500	0	0	1 500
Kapitaltillskott	100 000	0	0	100 000
Fond för yttre underhåll	589 551	96 600	-121 049	614 000
Summa bundet eget kapital	1 944 977	96 600	-121 049	1 969 426
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-211 922	-96 600	-38 754	-76 568
Årets resultat	-461 356	-461 356	159 803	-159 803
Summa ansamlad förlust	-673 278	-557 956	121 049	-236 371
Summa eget kapital	1 271 699	-461 356	0	1 733 055

**Not 7
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL**

	2013	2012
Vid årets början	614 000	528 800
Reservering enligt stadgar	96 600	85 200
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-121 049	0
Vid årets slut	589 551	614 000

Not 8

Övriga fonder

	2013-12-31	2012-12-31
Vid årets början	20 220	16 704
Avsättning	3 560	3 516
Vid årets slut	23 780	20 220

Not 9

CHECKRÄKNINGSKREDIT

	Räntesats	2013-12-31	2012-12-31
Beviljad kredit	0,000 %	0	0
Utnyttjat kreditbelopp	0,000 %	0	0
Efter balansdagen har föreningens checkräkningskreditiv utökats med	0,000 %	0	0

Not 10	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2013-12-31	2013-12-31	2012-12-31	ändringsdag
Stadshypotek AB	4,220 %	425 869	475 869	2016-10-30
Stadshypotek AB	2,990 %	361 178	361 178	2014-01-20
Stadshypotek AB	4,080 %	812 662	821 050	2015-10-15
Stadshypotek AB	2,990 %	850 000	850 000	2014-01-20
Stadshypotek AB	2,190 %	1 100 000	1 100 000	2014-02-06
Stadshypotek AB	3,850 %	727 500	735 000	2015-10-30
Stadshypotek AB	2,830 %	350 000	0	2014-03-06
Summa skulder till kreditinstitut		4 627 209	4 343 097	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-60 296	-65 888	
		4 566 913	4 277 209	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 325 729 kr.

Not 11	2013-12-31	2012-12-31
UPPLUPNA KOSTNADER		
Städning entrepr	0	6 000
El	3 088	2 897
Värme	29 173	35 308
Vatten	882	765
Ränta	19 517	21 067
Snöröjning	0	10 813
Hisservice	0	2 451
	52 660	79 301

STOCKHOLM den 10 / 4 2014

Eva Christina Enander
Ledamot

Jenny Karin Daisy Fernebro
Ledamot

Rebecca Marilouise Trotzig Lindblom
Ledamot

Jens Kristofer Utbult
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 10 / 4 2014

Erik Granbom
Intern revisor

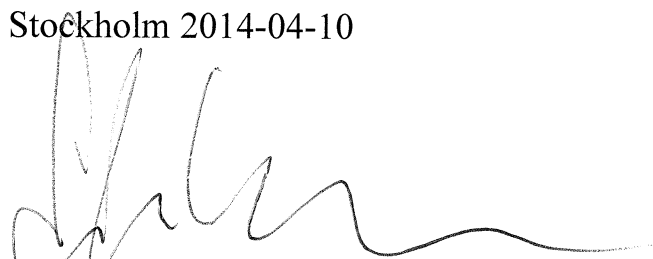
Revisionsberättelse

Jag har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2013-01-01 – 2013-12-31 för Bostadsrättsföreningen Sleipner 7. Granskningen har utförts enligt god revisionssed.

Jag tillstyrker att föreningsstämman:

- fastställer resultaträkningen och balansräkningen
- beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret samt
- beslutar förfara i enlighet med styrelsens förslag beträffande föreningens resultat.

Stockholm 2014-04-10



Erik Granbom

Föreningens Internrevisor

BUDGET	Budget 2014	Utfall 2013	Budget 2013
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter	877 522	816 281	816 300
Öresutjämning	0	-1	0
	877 522	816 280	816 300
 RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Snöröjning/sandning	-17 000	0	-12 000
Städning entreprenad	-19 000	-17 000	-17 000
Hissbesiktning	-1 200	-1 125	-1 000
Gemensamma utrymmen	-1 000	-758	0
Gård	-5 000	-2 952	-5 000
Serviceavtal	-3 500	-3 246	-3 500
Förbrukningsmateriel	-1 500	-997	-1 500
Fordon	0	-179	0
	-48 200	-26 257	-40 000
 Reparationer			
Fastighet förbättringar	-16 000	0	-17 000
Entré/trapphus	0	-2 200	0
Lås	0	-750	0
VVS	0	-9 435	0
Hiss	0	-6 235	0
Tak	-70 000	-4 513	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-2 081	0
	-86 000	-25 214	-17 000
 Periodiskt underhåll			
Husropp utvändigt	0	-244 785	0
Fönster	0	-235 165	-250 000
	0	-479 950	-250 000
 Taxebundna kostnader			
El	-36 500	-33 725	-38 500
Värme	-220 000	-212 834	-210 000
Vatten	-21 500	-21 681	-21 500
Sophämtning/renhållning	-23 500	-23 056	-22 000
	-301 500	-291 296	-292 000
 Övriga driftskostnader			
Försäkring	-30 000	-41 059	-35 000
Kabel-TV	-21 000	-20 827	-20 500
	-51 000	-61 886	-55 500
 Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-24 500	-20 570	-24 500
	-24 500	-20 570	-24 500

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Föreningskostnader	-2 000	0	-2 000
Styrelseomkostnader	-1 000	0	-1 000
Fritids och Trivselkostnader	0	-1 543	0
Förvaltningsarvode	-37 000	-36 636	-37 000
Förvaltningsarvoden övriga	0	-1 025	0
Administration	-2 000	-1 597	-2 000
Konsultarvode	0	-5 313	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-4 000	-3 880	-4 000
	-46 000	-49 994	-46 000

Personalkostnader

Styrelsearvode	-21 000	-20 998	-21 000
Arbetsgivaravgifter	-6 600	-5 970	-6 600
	-27 600	-26 968	-27 600

Avskrivningar och nedskrivningar

Byggnad	-35 100	-35 100	-35 100
Förbättringar	-108 300	-108 330	-109 000
Maskiner	-3 600	-3 638	-3 600
	-147 000	-147 067	-147 700

SA RÖRELSENS KOSTNADER

-731 800 -1 129 202 -900 300

RÖRELSERESULTAT

145 722 -312 922 -84 000

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Ränteintäkter	500	331	1 000
Skatteränta ej skattepliktig	0	709	0
Låneräntor	-173 000	-145 841	-173 000
Ränta checkräkning	0	-1 500	0
Övriga räntekostnader	0	-133	0
Övriga finansiella kostnader	0	-2 000	0
	-172 500	-148 434	-172 000

RESULTAT

-26 778 -461 356 -256 000