

Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Sleipner 16

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

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. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2022 och 2072.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas 2023. Även bränsletillägget planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

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 1974-05-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1981-05-21 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-21 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

Annika Björklund	Ordförande
Mats Texte	Sekreterare
Rebecka Ringström	Kassör
Leif Gustavsson	Ledamot
Bengt Kristiansson	Ledamot
Fredrik Löf	Ledamot
Tomas Von Pelzer	Ledamot

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Fredrik Löf, Rebecka Ringström och Tomas Von Pelzer.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Yngve Redling	Ordinarie Intern
Fredrik Eppens	Ordinarie Intern

Valberedning

Yngve Redling
Cecilia Texte

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-18.
Extra föreningsstämma hölls 2022-06-21. Extra stämma med anledning av uppdaterade stadgar.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
SLEIPNER 16	1975	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

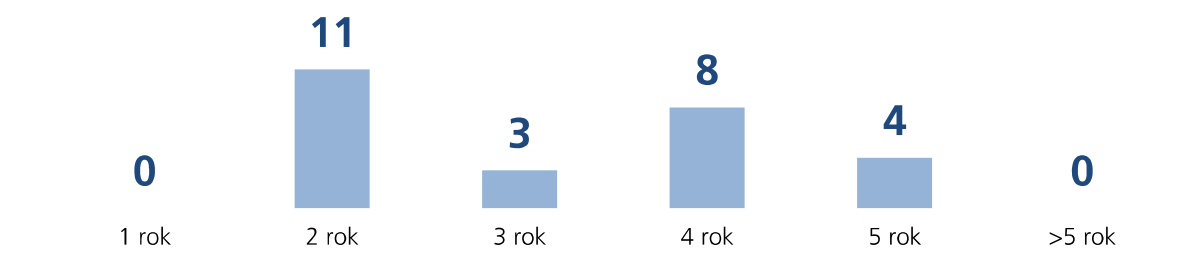
Fastigheten bebyggdes 1899 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är 1960.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 291 m², varav 2 166 m² utgör boyta och 125 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 26 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Møbelsnickeri	100 m ²	Ett år tillsvidare
Konstateljé	25 m ²	Ett år tillsvidare

Gemensamhetsutrymmen

Bastu
Föreningslokal inkl pentry och wc
Tvättstuga
Arkiv
Snickeri
Förrådsutrymmen
Barnvagns- och cykelförråd

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2022-11-28.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Sotning/besiktning eldstäder	2022	
Komplettering av taksäkerhet	2022	
Komplettering brandsäkerhet	2022	
Elslingor stuprör/tak	2022	Gathus och gårdshus
Spolning stammar	2021	
Renovering av fönster/balkongdörrar i vindslägenheter	2021	Två fönster resp två balkongdörrar
Oljebyte i hissar samt hiss-pc i gathuset	2020	
Komplettering av taksäkerhet	2019	
Renovering av tvättstuga	2019	Inklusive nya tvättmaskiner, torktumlare och torkskåp
Byte frekvens i hissar	2019 - 2020	Utbyte frekvens, kontakter, bromsmotstånd och pulsgivare. 2019 gathus, 2020 gårdshus
Utbyte av elcentraler i gat- och gårdshus	2018	
Anläggande av sedumtak ovan cykelställ	2017	
Utbyte av låssystem för entréer och allmänna utrymmen	2017	
Renovering av tre stammar i gathuset	2016	Renovering med relining-teknik (invändig plastning)
Renovering av soprummet	2016	
Ny balkong. lgh 233	2016	
Fiberfastighetsnät installerat	2015	Fiber och modem i samtliga lägenheter och lokaler.
Ny belysning på vinden	2014	
Renovering av fönster och portar	2013	Fasader mot öst
Renovering av fasader	2012	
Byte av plåttak, stuprör, hängrännor	2012	
Byte av två hissar inkl hisskorgar	2011	
Fönsterrenovering	2010	Fasader mot väst
Ny styrutrustning för fjärrvärmecentral	2007	
Ny asfalt på gård och portik	2007	
Ny portkods utrustning	2007	
Balkonger	2006	
Innanfönster gårdshus	2005	
Ny inredning i hissar	2005	
Inredning av hisskorgar	2005	
Målning av trapphus	2004	
Nya golv i trapphus	2003	
Ny fjärrvärmecentral	2000	
Tätning av rökgaskanaler	1999	
Nya balkonger	1998	
Ny tvättstuga	1998	
Elkanalisation utbytt	1979	
Stambyte rör exkl en stam i gathuset	1979	
Omputsning av fasad	1979	
Nyinstallation hiss	1979	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Utbyte av elservis	2023	Inkl ny anslutning av Ellevio
Spolning och besiktning stammar	2023	
Byte/relining VA-stammar	2024	2024/2025
Upprustning av gårdar	2024	
Renovering hissorgar	2025	
Reparation av entréportar	2026	Gathus och gårdshus
Fönsterrenovering	2026	Fasader mot väst

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	FT Drift
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Service hissar	Hissen AB
Skadedsjurs- och trygghetsförsäkring	Anticimex
Kabel-tv	Tele2
Fibernätverk	Ownit
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
Hämtning glas, tidningar, metall & plast	PreZero Recycling AB
Serviceavtal värmecentral	Schneider Electric
Snöskottning tak	P.O.S./Servicebolaget Stadsbygg AB
Vatten	Stockholm Vatten och Avfall AB
El	Fortum
Maskiner tvättstuga	Söderkyl AB
Fastighetskötsel	P.O.S. Fastighetsvård AB
matavfall och hushållssopor	Stockholm Vatten och Avfall AB

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är god och stabil.

Vid årets slut var saldot på föreningens transaktions- och placeringskonton 1 286 902kr.

Föreningens samlade skulder till kreditinstitut är per den 31/12 2022 drygt 6.500tkr. I slutet av 2027 planeras föreningens samlade skulder till kreditinstitut uppgå till ca 6.000tkr.

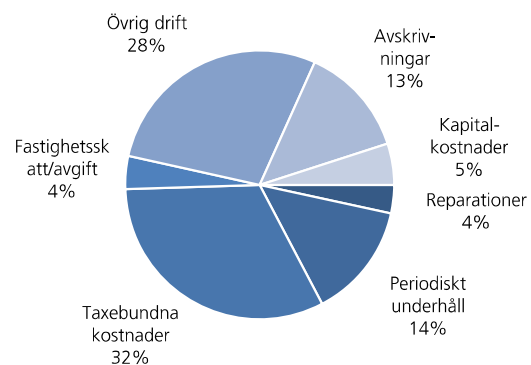
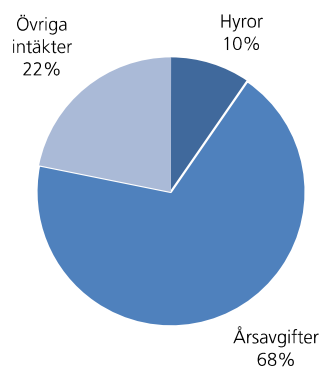
Föreningens avsättning till fond för yttre underhåll (ca 253tkr/år) motsvarar snittet på det planerade underhållet för perioden 2023-2072.

Årsavgiften höjs med 2,70% (23-01-01) samt bränsletillägget höjs med 30,5%. Det motsvarar en total genomsnittlig höjning av den månatliga avgiften med knappt 9%.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 392 191	1 080 573
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 441 794	1 436 108
Finansiella intäkter	3 795	265
Minskning kortfristiga fordringar	14 737	0
Balkongfond	7 790	7 080
Ökning av kortfristiga skulder	386 979	16 178
	1 855 095	1 459 631
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 323 920	1 083 329
Finansiella kostnader	80 058	48 522
Ökning av materiella anläggningstillgångar	56 406	0
Ökning av kortfristiga fordringar	0	16 161
Minskning av långfristiga skulder*	500 000*	0
* extra amortering banklån		
	1 960 384	1 148 013
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 286 902	1 392 191
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-105 289	311 618

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

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 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret 2022 har verksamheten följt föreningens långsiktiga plan för planerat underhåll innebärande att förbättringsåtgärder avseende brandskydd har genomförts, taksäkerheten har kompletterats samt att en ny takvärmeanläggning har installerats. Vidare har sotning och besiktning av eldstäder genomförts.

Föreningen har även förbättrat den hushållsnära återvinningen genom att erbjuda platsortering i tillägg till befintlig återvinning av tidningar, glas, metall, batterier, elektronik och glödlampor.

I övrigt har vår- och höststäddagar genomförts. I december bjöds medlemmarna in till glöggmingel.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 26 st

Överlåtelse under året: 1 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 39

Tillkommande medlemmar: 2

Avgående medlemmar: 3

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 38

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	456	456	456	456
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 109	1 109	1 109	1 109
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 023	3 253	3 253	3 253
Elkostnad/m ² totalyta	38	24	19	26
Värmekostnad/m ² totalyta	143	140	127	128
Vattenkostnad/m ² totalyta	25	24	22	18
Kapitalkostnader/m ² totalyta	35	21	31	37
Soliditet (%)	0	2	0	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-174	89	99	-262
Nettoomsättning (tkr)	1 407	1 403	1 403	1 403

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 166 m² bostäder och 125 m² lokaler.

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	378 409	0	0	378 409
Fond för yttre underhåll	670 555	253 000	-57 599	475 154
Balkongfond	137 060	7 790	0	129 270
S:a bundet eget kapital	1 186 024	260 790	-57 599	982 833
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 048 406	-253 000	146 415	-941 821
Årets resultat	-174 094	-174 094	-88 816	88 816
S:a fritt eget kapital	-1 222 500	-427 094	57 599	-853 005
S:a eget kapital	-36 476	-166 304	0	129 828

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-174 094
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-795 405
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-253 000
summa balanserat resultat	-1 222 499
Styrelsen föreslår följande disposition:	
av fond för yttre underhåll ianspråk tas	225 017
att i ny räkning överförs	-997 482

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 406 774	1 402 668
Övriga rörelseintäkter	Not 3	35 020	33 440
Summa rörelseintäkter		1 441 794	1 436 108
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 213 603	-1 000 385
Övriga externa kostnader	Not 5	-110 317	-82 944
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-215 705	-215 705
Summa rörelsekostnader		-1 539 625	-1 299 034
RÖRELSERESULTAT		-97 831	137 074
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 795	265
Räntekostnader och liknande resultatposter		-80 058	-48 522
Summa finansiella poster		-76 264	-48 258
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-174 094	88 816
ÅRETS RESULTAT		-174 094	88 816

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 7,15	5 752 706	5 968 411
Pågående byggnation	Not 8	56 406	0
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		5 809 112	5 968 411
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	400	400
Summa finansiella anläggningstillgångar		400	400
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		5 809 512	5 968 811
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		2 475	11 808
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	1 057 837	1 168 822
Summa kortfristiga fordringar		1 060 312	1 180 630
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		233 891	233 599
Summa kassa och bank		233 891	233 599
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 294 203	1 414 229
SUMMA TILLGÅNGAR		7 103 715	7 383 040

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		378 409	378 409
Fond för yttre underhåll	Not 13	670 555	475 154
Balkongfond		137 060	129 270
Summa bundet eget kapital		1 186 024	982 833
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 048 406	-941 821
Årets resultat		-174 094	88 816
Summa fritt eget kapital		-1 222 500	-853 005
SUMMA EGET KAPITAL		-36 476	129 828
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14	6 547 000	7 047 000
Leverantörsskulder		374 194	62 321
Skatteskulder		3 031	3 283
Övriga skulder		29 074	29 074
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	186 892	111 534
Summa kortfristiga skulder		7 140 191	7 253 212
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 103 715	7 383 040

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).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till anspråktagande 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	2022	2021
Byggnader	67 år	67 år
Fastighetsförbättringar	40 år	40 år
Värmeanläggning	20 år	20 år
Fönster	20 år	20 år
Hiss	25 år	25 år
Bredband	10 år	10 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	988 116	988 116
Hyror lokaler	138 600	138 600
Värmeintäkter	275 934	275 934
Överlåtelse/pantsättning	4 106	0
Öresutjämning	19	18
	1 406 774	1 402 668

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Försäkringsersättning	34 960	0
Återbäring försäkringsbolag	0	33 440
Övriga intäkter	60	0
	35 020	33 440

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	67 750	54 397
	Fastighetsskötsel beställning	2 858	1 020
	Snöröjning/sandning	0	30 036
	Städning entreprenad	53 400	53 275
	Sotning	58 364	0
	Hissbesiktning	2 988	2 913
	Gemensamma utrymmen	0	450
	Gård	2 470	10 730
	Serviceavtal	20 894	18 505
	Förbrukningsmateriel	975	4 152
	Teleport/hissanläggning	3 480	4 893
	Brandskydd	1 318	6 219
	Fordon	0	155
		214 496	186 743
	Reparationer		
	Tvättstuga	8 070	10 470
	Entré/trapphus	0	15 119
	Lås	0	15 582
	VVS	4 626	12 592
	Värmeanläggning/undercentral	0	830
	Elinstallationer	7 045	0
	Hiss	8 490	4 477
	Tak	0	4 291
	Fasad	27 868	0
	Fönster	0	2 700
		56 099	66 061
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	180 892	0
	VVS	0	57 599
	Fönster	44 125	0
		225 017	57 599
	Taxebundna kostnader		
	El	87 735	54 612
	Värme	327 894	320 824
	Vatten	57 738	54 248
	Sophämtning/renhållning	47 816	40 801
		521 183	470 485
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	66 264	61 652
	Självrisk	0	32 394
	Kabel-TV	17 436	16 641
	Bredband	48 000	48 000
		131 700	158 687
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	65 108	60 810
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 213 603	1 000 385

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	313	0
	Tele- och datakommunikation	6 736	5 684
	Juridiska åtgärder	15 469	0
	Föreningskostnader	2 043	2 099
	Styrelseomkostnader	739	0
	Fritids- och trivselkostnader	7 097	369
	Studieverksamhet	0	5 000
	Förvaltningsarvode	61 974	60 632
	Administration	9 145	3 509
	Konsultarvode	1 781	701
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 020	4 950
		110 317	82 944
Not 6	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	62 868	62 868
	Förbättringar	152 838	152 838
		215 705	215 705
Not 7	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	11 671 538	11 671 538
	Utgående anskaffningsvärde	11 671 538	11 671 538
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-5 703 127	-5 487 422
	Årets avskrivningar enligt plan	-215 705	-215 705
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 918 832	-5 703 127
	Planenligt restvärde vid årets slut	5 752 706	5 968 411
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	955 000	955 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	30 744 000	25 685 000
	Taxeringsvärde mark	71 740 000	60 680 000
		102 484 000	86 365 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	100 000 000	84 000 000
	Lokaler	2 484 000	2 365 000
		102 484 000	86 365 000
Not 8	PÅGÅENDE BYGGNATION	2022-12-31	2021-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	56 406	0
		56 406	0

Not 9	MASKINER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	22 125	22 125
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	22 125	22 125
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-22 125	-22 125
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-22 125	-22 125
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	19 861	19 861
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	19 861	19 861
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-19 861	-19 861
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-19 861	-19 861
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2022-12-31	2021-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	400	400
		400	400
Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	4 826	7 229
	Klientmedel hos SBC	676 283	410 337
	Fordringar kreditfakturor	0	3 001
	Räntekonto hos SBC	376 728	748 256
		1 057 837	1 168 822

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	475 154	280 154
	Reservering enligt stadgar	253 000	195 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-57 599	0
	Vid årets slut	670 555	475 154

Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
	SEB	2,960 %	1 500 000	1 500 000	2023-04-28
	SEB	2,960 %	2 000 000	2 000 000	2023-04-28
	SEB	2,850 %	2 100 000	2 600 000	2023-07-28
	SEB	2,960 %	947 000	947 000	2023-04-28
	Summa skulder till kreditinstitut		6 547 000	7 047 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-6 547 000	-3 500 000	
			0	3 547 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till ca 6 000 000 kr.

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

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	8 147 000	8 147 000

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsskötsel entreprenad	25 031	0
	Städning entreprenad	40 050	0
	Ränta	4 921	573
	Avgifter och hyror	116 890	110 961
		186 892	111 534

Not 17	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Under kommande verksamhetsår planeras spolning och besiktning av fastighetens stammar, samt upprustning av nödtelefoner i föreningens hissar. Därtill planeras större investeringar avseende byte av elservis.

Styrelsens underskrifter

Stockholm den / 2023

Annika Björklund
Ordförande

Mats Texte
Sekreterare

Rebecka Ringström
Kassör

Leif Gustavsson
Ledamot

Bengt Kristiansson
Ledamot

Fredrik Löf
Ledamot

Tomas Von Pelzer
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Fredrik Eppens
Intern revisor

Yngve Redling
Intern revisor

Revisionsberättelse

Vi har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i BRF Sleipner 16 för år 2022.

Det är styrelsen som ansvarar för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om redovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att redovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i redovisningen. Vi har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen och anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Redovisningen har upprättats i enlighet med god redovisningssed, varför vi tillstyrker

- att resultaträkningen och balansräkningen fastställs

Styrelseledamöterna har enligt vår bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar, varför vi tillstyrker

- att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm, maj 2023

Fredrik Eppens

Yngve Redling

Budget

BUDGET	Budget 2023	Utfall 2022	Budget 2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 014 795	988 116	988 000
Hyror lokaler	138 000	138 600	138 000
Värmeintäkter	360 094	275 934	296 000
Överlåtelse/pantsättning	0	4 106	0
Öresutjämning	0	19	0
Försäkringsersättning	0	34 960	0
Övriga intäkter	0	60	0
	1 512 889	1 441 794	1 422 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-60 000	-47 169	-55 000
Fastighetsskötsel beställning	-2 000	-2 858	-5 000
Fastighetsskötsel gård beställning	0	0	-1 000
Snöröjning/sandning	-34 000	0	-20 000
Städning entreprenad	-59 000	-8 900	-54 000
Sotning	0	-58 364	-50 000
Hissbesiktning	-4 000	-2 988	-3 000
Gemensamma utrymmen	-1 000	0	-1 000
Gård	-12 000	-2 470	-6 000
Serviceavtal	-21 000	-20 894	-32 000
Förbrukningsmateriel	-5 000	-975	-5 000
Teleport/hissanläggning	-6 000	-3 480	-4 000
Brandskydd	0	-1 318	-20 000
	-204 000	-149 415	-256 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-50 000	0	-50 000
Tvättstuga	0	-8 070	0
VVS	0	-2 313	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-2 313	0
Elinstallationer	0	-7 045	0
Hiss	0	-8 490	0
Tak	0	-119 723	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-6 342	0
	-50 000	-154 296	-50 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	-117 575	0
Entré/trapphus	0	0	-60 000
VVS	-150 000	0	-40 000
Elinstallationer	-250 000	0	-250 000
Tak	0	0	-18 000
Fönster	0	-44 125	0
Mark/gård/utemiljö	-100 000	0	-150 000
	-500 000	-161 700	-518 000
Taxebundna kostnader			
El	-84 000	-87 735	-65 000
Värme	-354 000	-327 894	-303 000
Vatten	-60 000	-57 738	-51 000
Sophämtning/renhållning	-45 000	-47 816	-35 000
Grovsopor	-5 000	0	0
	-548 000	-521 183	-454 000

Övriga driftskostnader			
Försäkring	-68 000	-59 922	-52 000
Kabel-TV	-19 000	-17 436	-18 000
Bredband	-53 000	-48 000	-50 000
	-140 000	-125 358	-120 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-59 475	-65 108	-60 000
	-59 475	-65 108	-60 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	0	-3 211	0
Tele- och datakommunikation	-7 000	-6 736	-6 000
Juridiska åtgärder	0	-15 469	0
Föreningskostnader	-3 000	-2 043	-1 000
Styrelseomkostnader	-13 000	-739	-13 000
Fritids- och trivselkostnader	-5 000	-7 097	-2 000
Förvaltningsarvode	-67 000	-61 974	-63 000
Administration	-3 000	-6 247	-2 000
Konsultarvode	0	-29 649	-15 000
Tidningar facklitteratur	0	0	-3 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-5 020	-5 000
	-103 000	-138 185	-110 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-63 000	-62 868	-63 000
Förbättringar	-153 000	-152 838	-153 000
	-216 000	-215 705	-216 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 820 475	-1 530 950	-1 784 000
RÖRELSERESULTAT	-307 586	-89 156	-362 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	3 000	3 765	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	21	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	9	0
Låneräntor	-148 000	-79 638	-50 000
Övriga räntekostnader	0	-420	0
	-145 000	-76 264	-50 000
RESULTAT	-452 586	-165 419	-412 000

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se