

# Årsredovisning

för

## BRF Sleipner 4

769618-0715

Räkenskapsåret

2022-05-01 - 2023-04-30

Styrelsen för BRF Sleipner 4, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-05-01 - 2023-04-30.

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

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.

### Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sleipner 4	2009-11-11	Stockholm

Fastigheten innehas med tomträtt. Tomträttsavtalet gäller till och med 2025-06-30. Avgiften är för närvarande 208 000 kr per år.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Folksam. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1965 och består av 1 flerbostadshus i Stockholm med 6 våningar.

Byggnadernas totalyta uppgår enligt taxeringsbeskedet till 1 853 kvadratmeter, varav 1 523 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 330 kvadratmeter utgör garage.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 23 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lägenheter med hyresrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter

1 rok	2 rok	3 rok
7	5	11

Föreningen har garageplatser, vilka hyrs ut till Stockholms Stads Parkering AB. Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende garagedelen.

### Byggnadernas tekniska status

En noggrann genomgång/besiktning görs årligen för att möjliggöra en förlängning av livslängden och förbättring av kvaliteten i byggnaderna och den yttre miljön. Det förebyggande underhållet är alltid billigare än avhjälpande underhåll.

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträckte sig fram till 2029.

Underhållsplanen är ett utmärkt verktyg för att skapa trygghet i boendet och säkra fastighetens värde över tiden.

### Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av Botema Fastighets AB:

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

Följande har skötts i egen regi:

- Teknisk förvaltning

### Övriga avtal

- Fastighetsservice - Adfingo Fastighetsservice AB
- Lokalvård - ESI Servicesystem AB
- Hissar - ITK AB

Föreningen har bredbandsuppkoppling via Com Hem AB och fiber via IP-Only Networks AB.

### Utförda investeringar och underhållsarbeten under tidigare år

<i>Genomförd åtgärd</i>	<i>År</i>
Stambyte och renovering av samtliga badrum	2010
Omfogning av fasad samt balkongrenovering	2011
Reparation av grundvattenpump	2013
Reparation av tryckstegringspump	2013
Genomgång av och rensning av ventilationskanaler	2013
Byte av 5 st.sensorarmaturer i trapphus	2013
Installation av automatiska dörröppnare i entré	2014
Byte av tryckstegringspump	2014
Ombyggnad och modernisering av hiss	2015
Målning av trapphus	2015
Byte av trapphusarmatur	2015
Montering av överbleck våning 6	2015
Bjälklags- och gårdsrenovering	2017
Flytt av vägg i portik	2018
Byte av plattor i entré	2018
Byte av låssystem	2018
OVK-besiktning	2019
Tätning av grund mot gata	2020
Renovering av frånluftsfläkt	2020
Renovering av samtliga fönster	2020
Reparation av takbrunn samt bättringsmålning av tak	2020

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Mot bakgrund av ökande räntekostnader i samband med att de tre lånen i Handelsbanken löper ut amorterade föreningen 1 miljon kronor i december 2022, och i mars 2023 beslutade styrelsen att erbjuda utköp av hyreslägenheter i syfte att kunna sälja dem för att kunna amortera av ytterligare på skulderna i samband med att de löper ut.

## Medlemsinformation

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 23 st.

Under 2022/23 har styrelsen beviljat 2 andrahandsupplåtelser.

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 säljaren en överlåtelseavgift och eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar.

## Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Michael Stosic	Ledamot	Ordförande Avgått
Göran Schill	Ledamot	Sekreterare och kassör
Anna Svensson	Ledamot	
Christoffer Fors	Ledamot	Ny ordförande
Victor Thun	Ledamot	Avgick 2022-09-20
Britta Risholm	Ledamot	From 2022-10-31
Daniel Banfield	Suppleant	From 2022-10-31

Föreningens firma tecknas av styrelsens ledamöter, två i förening.

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

## Revisor

Joakim Häll

## Valberedning

Göran Schill och Anna Svensson

## Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2022-10-31.

## **Föreningens ekonomi**

### *Årets resultat*

Från och med år 2014 redovisas reparationskostnader enligt K2-regel direkt i resultaträkningen och får inte aktiveras som tidigare år.

Årets resultat visar en förlust.

### *Årsavgifter*

Årsavgifterna höjdes med 10% den 2023-04-01 och har varit oförändrade sedan dess.

### *Lån*

Föreningen har 3 stycken lån hos Handelsbanken om sammanlagt 8 635 153 kr. Räntevillkor och bindningstider framgår av not 11.

### *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 1 589 kr per bostadslägenhet, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022/23</b>	<b>2021/22</b>	<b>2020/21</b>	<b>2019/20</b>	<b>2018/19</b>
Nettoomsättning	1 321	1 295	1 292	1 245	1 225
Resultat efter finansiella poster	-518	-379	-2 026	-547	-478
Soliditet (%)	76	75	80	80	79
Lån per kvm bostadsrättsyta (kr)	6 172	6 898	6 903	5 480	5 970
Årsavg per kvm bostadsrättsyta (kr)	641	636	640	616	587
Balansomslutning (tkr)	38 051	39 500	39 822	39 817	41 046
Sparande per kvm totalyta (kr)*	58	0	0	0	0
Räntekänslighet (%)*	6	0	0	0	0
Energikostnad per kvm totalyta (kr)*	179	0	0	0	0

#### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

#### Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

#### Lån per kvm bostadsrättsyta

Föreningens totala fastighetslån dividerat med bostadsrättsytan.

#### Årsavg per kvm bostadsrättsyta

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsytan.

#### Balansomslutning

Summa eget kapital, avsättningar och skulder

#### Sparande per kvm totalyta

Årets resultat plus avskrivningar plus extraordinära kostnader samt intäkter dividerat med totalytan.

#### Räntekänslighet

Föreningens totala fastighetslån dividerat med omsättningen.

Om räntan på föreningens lån stiger med 1 procentenhet behöver föreningen höja årsintäkterna med motsvarande procent som räntekänsligheten.

#### Energikostnad per kvm totalyta

Bokförd vatten-, el- och värmekostnad dividerat med totalytan.

\* Nytt nyckeltal från 2022/2023

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre UH	Ansamlad förlust	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	37 724 854	0	631 962	-8 548 067	-378 886	29 429 863
Disp av föreg års resultat				-378 886	378 886	0
Förändring under året			212 763	-212 763	-517 694	-517 694
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>37 724 854</b>	<b>0</b>	<b>844 725</b>	<b>-9 139 716</b>	<b>-517 694</b>	<b>28 912 169</b>

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserat resultat	-9 139 716
årets förlust	-517 694
	<b>-9 657 410</b>

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	212 763
ianspråkstagande av fond för yttre underhåll samt upplåtelseavgift	0
i ny räkning överföres	-9 870 173
	<b>-9 657 410</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2022-05-01 -2023-04-30	2021-05-01 -2022-04-30
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 321 396	1 294 568
Övriga rörelseintäkter	3	24 656	101 544
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 346 052</b>	<b>1 396 112</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	4	-475 359	-488 181
Driftskostnader	5	-441 026	-431 137
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	6	-82 696	-64 825
Personalkostnader	7	-75 000	-63 475
Avskrivningar	9	-622 807	-622 807
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 696 888</b>	<b>-1 670 425</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-350 836</b>	<b>-274 313</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	1 156	-49
Räntekostnader och liknande resultatposter		-168 014	-104 524
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-166 858</b>	<b>-104 573</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-517 694</b>	<b>-378 886</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-517 694</b>	<b>-378 886</b>



## Balansräkning

Not

2023-04-30

2022-04-30

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader

10

37 138 785

37 761 592

**Summa materiella anläggningstillgångar**

**37 138 785**

**37 761 592**

**Summa anläggningstillgångar**

**37 138 785**

**37 761 592**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

108 489

94 566

Övriga fordringar

9 941

11 348

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

55 688

61 035

**Summa kortfristiga fordringar**

**174 118**

**166 949**

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank

737 768

1 570 985

**Summa kassa och bank**

**737 768**

**1 570 985**

**Summa omsättningstillgångar**

**911 886**

**1 737 934**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**38 050 671**

**39 499 526**

## Balansräkning

Not

2023-04-30

2022-04-30

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

37 724 854

37 724 854

Fond för yttre underhåll

844 725

631 962

**Summa bundet eget kapital**

**38 569 579**

**38 356 816**

##### *Ansamlad förlust*

Balanserat resultat

-9 139 716

-8 548 067

Årets resultat

-517 694

-378 886

**Summa ansamlad förlust**

**-9 657 410**

**-8 926 953**

**Summa eget kapital**

**28 912 169**

**29 429 863**

#### Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

11

8 635 153

7 650 153

**Summa långfristiga skulder**

**8 635 153**

**7 650 153**

#### Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

11

0

2 000 000

Leverantörsskulder

100 722

58 679

Skatteskulder

7 825

5 014

Övriga skulder

17 876

9 579

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

376 926

346 238

**Summa kortfristiga skulder**

**503 349**

**2 419 510**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**38 050 671**

**39 499 526**

## Kassaflödesanalys

Not

2022-05-01  
-2023-04-30

2021-05-01  
-2022-04-30

### Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-517 694	-378 886
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	622 807	622 807
Betald skatt	-3 372	3 617

### Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

101 741 247 538

### Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	-13 922	-94 566
Förändring av kortfristiga fordringar	12 937	40 216
Förändring av leverantörsskulder	42 044	-1 364
Förändring av kortfristiga skulder	38 984	61 730

### Kassaflöde från den löpande verksamheten

181 784 253 554

### Finansieringsverksamheten

Amortering	-1 015 000	-7 000
------------	------------	--------

### Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-1 015 000 -7 000

### Årets kassaflöde

-833 216 246 554

### Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	1 570 985	1 324 431
Likvida medel vid årets slut	737 769	1 570 985

## 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 K2.

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

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.

#### Anläggningstillgångar

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.

Tillämpade avskrivningstider (år):

Byggnader	100
Stambyte	50
Fasad- och fönsterrenovering	15
Värmecentral	15

## Not 2 Nettoomsättning

	2022-05-01 -2023-04-30	2021-05-01 -2022-04-30
Årsavgifter	897 477	885 825
Hyror bostäder	170 423	167 790
Hyror lokaler	253 495	240 952
	<b>1 321 395</b>	<b>1 294 567</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-05-01 -2023-04-30	2021-05-01 -2022-04-30
Fastighetsskatt moms	13 913	11 100
Ersättning Brandkontoret	3 300	10 890
Överlåtelse- och pantsätt.avg	4 590	11 719
Andrahandsuthyrningsavgift	2 853	-379
Övriga ersättningar och intäkter	0	68 214
	<b>24 656</b>	<b>101 544</b>

## Not 4 Fastighetskostnader

	2022-05-01 -2023-04-30	2021-05-01 -2022-04-30
Reparation & UH	-65 578	-123 674
Markytor, trädgård	-28 759	-24 945
El	-42 996	-30 007
Värme	-229 496	-220 879
Vatten och avlopp	-58 611	-49 937
Sophämtning/renhållning	-22 257	-19 048
Källsortering	-27 661	-19 690
	<b>-475 358</b>	<b>-488 180</b>

## Not 5 Driftskostnader

	2022-05-01 -2023-04-30	2021-05-01 -2022-04-30
Städning	-21 627	-21 668
Obl besiktningkost, OVK, hiss	-1 494	-1 456
Hissar	-25 293	-35 950
Entrémattor	-5 229	-4 338
Övriga fastighetskostnader	-7 338	-13 363
Fastighetsförsäkringar	-34 549	-33 997
Tomträttsavgäld	-208 000	-208 000
Kabel-tv	-7 388	-7 012
Stokab	-9 944	-9 944
Fastighetsskötsel	-36 061	-34 803
Fastighetsskatt	-52 935	-50 961
Snöröjning	-31 168	-9 644
	<b>-441 026</b>	<b>-431 136</b>

### Not 6 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2022-05-01 -2023-04-30	2021-05-01 -2022-04-30
Revisionsarvoden	-18 875	-16 446
Fastighetsförvaltning	-39 522	-37 449
Konsultarvoden	-3 400	-2 400
Bankkostnader	-3 018	-3 803
Tillsynsavgift myndigheter	-9 878	0
Föreningsavgifter	-8 003	-4 727
	<b>-82 696</b>	<b>-64 825</b>

### Not 7 Personalkostnader

	2022-05-01 -2023-04-30	2021-05-01 -2022-04-30
Personalkostnader	-52 500	-48 399
Sociala avgifter	-22 500	-15 076
	<b>-75 000</b>	<b>-63 475</b>

### Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-05-01 -2023-04-30	2021-05-01 -2022-04-30
Övriga ränteintäkter	1 223	5
Skatteränta	-67	-54
	<b>1 156</b>	<b>-49</b>

### Not 9 Avskrivningar

	2022-05-01 -2023-04-30	2021-05-01 -2022-04-30
Byggnad	-371 028	-371 028
Ombyggnad	-251 779	-251 779
	<b>-622 807</b>	<b>-622 807</b>

**Not 10 Byggnader**

	<b>2023-04-30</b>	<b>2022-04-30</b>
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark</b>		
Vid årets början	37 102 795	37 102 795
Nyanskaffningar	0	0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>37 102 795</b>	<b>37 102 795</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början	-3 797 884	-3 426 856
Årets avskrivningar enligt plan	-371 028	-371 028
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-4 168 912</b>	<b>-3 797 884</b>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>32 933 883</b>	<b>33 304 911</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnad	22 921 000	22 921 000
Mark	48 000 000	48 000 000
	<b>70 921 000</b>	<b>70 921 000</b>
<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
Bostäder	69 600 000	69 600 000
Lokaler	1 321 000	1 321 000
	<b>70 921 000</b>	<b>70 921 000</b>
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden ombyggnad</b>		
Vid årets början	7 186 676	7 186 676
Nyanskaffningar	0	0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>7 186 676</b>	<b>7 186 676</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början	-2 729 995	-2 478 216
Årets avskrivningar enligt plan	-251 779	-251 779
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-2 981 774</b>	<b>-2 729 995</b>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>4 204 902</b>	<b>4 456 681</b>
<b>Totalt planenligt restvärde vid årets slut - Byggnader och mark</b>		
Byggnader och mark	32 933 883	33 304 911
Ombyggnad	4 204 902	4 456 681
	<b>37 138 785</b>	<b>37 761 592</b>

### Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-04-30	Lånebelopp 2022-04-30
Handelsbanken	1,19	2025-06-30	4 262 153	4 262 153
Handelsbanken	3,46	2024-06-30	985 000	2 000 000
Handelsbanken	1,15	2026-07-30	3 388 000	3 388 000
			<b>8 635 153</b>	<b>9 650 153</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			0	2 000 000

### Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningens långsiktiga underhållsarbete enligt den ekonomiska planen fortsätter. Föreningen vid 8 augusti 2023 ingått avtal om 500 tkr för att köpa ut en befintlig hyresgäst, utflyt sker 15 januari 2024.

### Not 13 Ställda säkerheter

	2023-04-30	2022-04-30
Företagsinteckning	16 500 000	16 500 000
	<b>16 500 000</b>	<b>16 500 000</b>
Eventualförpliktelser	Inga	Inga



## Underskrifter

Stockholm

Christoffer Fors  
Ordförande

Göran Schill

Anna Svensson

Britta Risholm

Min revisionsberättelse har lämnats

Joakim Häll  
Revisor  
BoRevision AB