

Signera årsredovisning - Botema

Signerad text:

I hereby sign and accept the contents in the PDF file (1) and all agreements therein:

File (1)

Name: 122-202210190911-713794.pdf

Size: 165809 byte

Hash value SHA256:

777d1015a47ec562cb503379054e581f49784a5f47e4b4412c413e79f12e3d7a

*Originalfilen och signaturerna är bifogade som bilagor till denna PDF.
För att öppna bilagorna kan en dedikerad PDF-läsare krävas.*

Signerat av 6:

Christoffer Mikael Fors

Signerat med BankID 2022-10-19 09:16 Ref: 7f583c9e-118b-4896-b502-b30a9ef55573

Göran Schill

Signerat med BankID 2022-10-19 09:19 Ref: 462a81a4-3ab7-4782-ba45-e33d178504ab

Michael Stosic

Signerat med BankID 2022-10-19 09:22 Ref: 3877a9e5-39d8-4477-9c7a-b07e2f1eecac

ANNA SVENSSON

Signerat med BankID 2022-10-19 16:44 Ref: a7e314bf-33f7-4cb1-8549-57c8eaeab293

Viktor Thun

Signerat med BankID 2022-10-21 13:10 Ref: ce94934a-119a-4c54-ae0-71499c0ef9f5

Joakim Häll

Signerat med BankID 2022-10-22 06:33 Ref: 3aa66052-fce5-4831-b169-9d98020948f3

Årsredovisning

för

BRF Sleipner 4

769618-0715

Räkenskapsåret

2021-05-01 - 2022-04-30

Styrelsen för BRF Sleipner 4, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-05-01 - 2022-04-30.

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 Trygg Hansa Adeförsäkring. 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

Inga.

Medlemsinformation

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 23 st.

Under 2021/22 har styrelsen beviljat 2 andrahandsupplåtelse.

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:

Hussein Al-Saad	Ledamot	Ordförande	Avgick 2021-10-28
Michael Stosic	Ledamot	Ordförande	Fr o m 2021-10-28
Göran Schill	Ledamot	Sekreterare och kassör	
Anna Svensson	Ledamot		
Carl Johan Zimdahl	Ledamot	Avgick	2022-02-23
Christoffer Fors	Ledamot	Fr o m	2022-02-23
Victor Thun	Ledamot	Fr o m	2022-02-23

Föreningens firma tecknas av styrelsens ledamöter, två i förening.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Joakim Häll

Valberedning

Göran Schill och Anna Svensson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2021-10-28 och extrastämma 2022-02-23.

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 5% den 2020-01-01 och har varit oförändrade sen dess.

Lån

Föreningen har 3 stycken lån hos Handelsbanken om sammanlagt 9 650 153 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 1 519 kr per bostadslägenhet, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Flerårsöversikt (Tkr)	2021/22	2020/21	2019/20	2018/19	2017/18
Nettoomsättning	1 295	1 292	1 245	1 225	1 200
Resultat efter finansiella poster	-379	-2 026	-547	-478	-3 147
Soliditet (%)	75	80	80	79	77
Lån per kvm bostadsrättsyta (kr)	6 898	6 903	5 480	5 970	6 700
Årsavg per kvm bostadsrättsyta (kr)	636	640	616	587	577
Balansomslutning (tkr)	39 500	39 822	39 817	41 046	42 620

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	451 032	-6 340 930	-2 026 207	29 808 749
Disp av föreg års resultat				-2 026 207	2 026 207	0
Förändring under året			180 930	-180 930	-378 886	-378 886
Belopp vid årets utgång	37 724 854	0	631 962	-8 548 067	-378 886	29 429 863

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserat resultat	-8 548 067
årets förlust	-378 886
	-8 926 953

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	212 763
ianspråkstagande av fond för yttre underhåll samt upplåtelseavgift	0
i ny räkning överföres	-9 139 716
	-8 926 953

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

Resultaträkning

	Not	2021-05-01 -2022-04-30	2020-05-01 -2021-04-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 294 568	1 291 628
Övriga rörelseintäkter	3	101 544	25 427
Summa rörelseintäkter		1 396 112	1 317 055
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4	-488 181	-2 023 978
Driftskostnader	5	-431 137	-430 610
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	6	-64 825	-66 675
Personalkostnader	7	-63 475	-58 215
Avskrivningar	9	-622 807	-622 807
Summa rörelsekostnader		-1 670 425	-3 202 285
Rörelseresultat		-274 313	-1 885 230
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	-49	-16
Räntekostnader och liknande resultatposter		-104 524	-140 961
Summa finansiella poster		-104 573	-140 977
Resultat efter finansiella poster		-378 886	-2 026 207
Årets resultat		-378 886	-2 026 207

Balansräkning	Not	2022-04-30	2021-04-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	10	37 761 592	38 384 399
Summa materiella anläggningstillgångar		37 761 592	38 384 399
Summa anläggningstillgångar		37 761 592	38 384 399
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		94 566	0
Övriga fordringar		11 348	52 689
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		61 035	60 141
Summa kortfristiga fordringar		166 949	112 830
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 570 985	1 324 431
Summa kassa och bank		1 570 985	1 324 431
Summa omsättningstillgångar		1 737 934	1 437 261
SUMMA TILLGÅNGAR		39 499 526	39 821 660

Balansräkning

Not

2022-04-30

2021-04-30

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

37 724 854

37 724 854

Fond för yttre underhåll

631 962

451 032

Summa bundet eget kapital

38 356 816

38 175 886

Ansamlad förlust

Balanserat resultat

-8 548 067

-6 340 930

Årets resultat

-378 886

-2 026 207

Summa ansamlad förlust

-8 926 953

-8 367 137

Summa eget kapital

29 429 863

29 808 749

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

11

7 650 153

6 262 153

Summa långfristiga skulder

7 650 153

6 262 153

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

11

2 000 000

3 395 000

Leverantörsskulder

58 679

60 043

Skatteskulder

5 014

1 628

Övriga skulder

9 579

24 699

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

346 238

269 388

Summa kortfristiga skulder

2 419 510

3 750 758

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

39 499 526

39 821 660

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

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet (%)

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

Not 2 Nettoomsättning

	2021-05-01 -2022-04-30	2020-05-01 -2021-04-30
Årsavgifter	885 825	894 736
Hyror bostäder	167 790	164 535
Hyror lokaler	240 952	232 357
	1 294 567	1 291 628

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-05-01 -2022-04-30	2020-05-01 -2021-04-30
Fastighetsskatt moms	11 100	11 100
Ersättning Brandkontoret	10 890	0
Överlåtelse- och pantsätt.avg	11 719	8 996
Andrahandsuthyrningsavgift	-379	5 331
Övriga ersättningar och intäkter	68 214	0
	101 544	25 427

Not 4 Fastighetskostnader

	2021-05-01 -2022-04-30	2020-05-01 -2021-04-30
Reparation & UH	-123 674	-402 500
Markytor,trädgård	-24 945	-65 551
El	-30 007	-31 080
Värme	-220 879	-211 472
Vatten och avlopp	-49 937	-47 182
Sophämtning/renhållning	-19 048	-16 375
Källsortering	-19 690	-17 260
Fönsterrenovering	0	-1 232 559
	-488 180	-2 023 979

Not 5 Driftskostnader

	2021-05-01 -2022-04-30	2020-05-01 -2021-04-30
Städning	-21 668	-20 735
Obl besiktningskost,OVK,hiss	-1 456	0
Hissar	-35 950	-29 060
Entrémattor	-4 338	-4 387
Övriga fastighetskostnader	-13 363	-27 286
Fastighetsförsäkringar	-33 997	-32 535
Tomträttsavgäld	-208 000	-207 999
Kabel-tv	-7 012	-7 067
Stokab	-9 944	-9 944
Fastighetsskötsel	-34 803	-34 287
Fastighetsskatt	-50 961	-47 575
Snöröjning	-9 644	-9 734
	-431 136	-430 609

Not 6 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2021-05-01 -2022-04-30	2020-05-01 -2021-04-30
Porto	0	-575
Revisionsarvoden	-16 446	-16 250
Fastighetsförvaltning	-37 449	-37 041
Konsultarvoden	-2 400	-4 500
Bankkostnader	-3 803	-3 659
Föreningsavgifter	-4 727	-4 650
	-64 825	-66 675

Not 7 Personalkostnader

	2021-05-01 -2022-04-30	2020-05-01 -2021-04-30
Personalkostnader	-48 399	-58 215
Sociala avgifter	-15 076	
	-63 475	-58 215

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021-05-01 -2022-04-30	2020-05-01 -2021-04-30
Övriga ränteintäkter	5	5
Skatteränta	-54	-21
	-49	-16

Not 9 Avskrivningar

	2021-05-01 -2022-04-30	2020-05-01 -2021-04-30
Byggnad	-371 028	-371 028
Ombyggnad	-251 779	-251 779
	-622 807	-622 807

Not 10 Byggnader

	2022-04-30	2021-04-30
Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark		
Vid årets början	37 102 795	37 102 795
Utgående anskaffningsvärde	37 102 795	37 102 795
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-3 426 856	-3 055 828
Årets avskrivningar enligt plan	-371 028	-371 028
Utgående avskrivning enligt plan	-3 797 884	-3 426 856
Planenligt restvärde vid årets slut	33 304 911	33 675 939
Taxeringsvärde		
Byggnad	22 921 000	19 310 000
Mark	48 000 000	41 000 000
	70 921 000	60 310 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	69 600 000	59 200 000
Lokaler	1 321 000	1 110 000
	70 921 000	60 310 000
Ackumulerade anskaffningsvärden ombyggnad		
Vid årets början	7 186 676	7 186 676
Utgående anskaffningsvärde	7 186 676	7 186 676
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-2 478 216	-2 226 437
Årets avskrivningar enligt plan	-251 779	-251 779
Utgående avskrivning enligt plan	-2 729 995	-2 478 216
Planenligt restvärde vid årets slut	4 456 681	4 708 460
Totalt planenligt restvärde vid årets slut - Byggnader och mark		
Byggnader och mark	33 304 911	33 675 939
Ombyggnad	4 456 681	4 708 460
	37 761 592	38 384 399

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-04-30	Lånebelopp 2021-04-30
SBAB	1,87	2020-06-29		0
SBAB	1,82	2021-08-09	0	1 455 000
SBAB	1,82	2021-08-09	0	970 000
SBAB	1,82	2021-08-09	0	970 000
Handelsbanken	1,19	2025-06-30	4 262 153	4 262 153
Handelsbanken	1,05	2022-06-30	2 000 000	2 000 000
Handelsbanken	1,15	2026-07-30	3 388 000	0
			9 650 153	9 657 153
Kortfristig del av långfristig skuld			2 000 000	3 395 000

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningens långsiktiga underhållsarbete enligt den ekonomiska planen fortsätter.

Not 13 Ställda säkerheter

	2022-04-30	2021-04-30
Företagsinteckning	16 500 000	16 500 000
	16 500 000	16 500 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Underskrifter

Stockholm

Michael Stosic
Ordförande

Göran Schill

Anna Svensson

Christoffer Fors

Victor Thun

Min revisionsberättelse har lämnats

Joakim Häll
Revisor
BoRevision AB