

## Signera Årsredovisning 2023 BRF Sleipner 6

### Signerad text:

Jag har läst och förstår innehållet i PDF-filen (1) och samtycker och godkänner allt som avtalas däri, som om jag skrivit under en fysisk utskrift av PDF-filen (1):

(1) Avser PDF-fil enligt följande

Namn: 59-arsredovisning-2023-brf-sleipner-6.pdf

Storlek: 224459 byte

Hashvärde SHA256:

cb08d80a0a6d17b0581bfd798c64f164b81a8010beb970690f5a589274ab3641

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

### Signerat av 8:

**MAX ODQVIST**

Signerat med BankID 2024-05-13 13:54 Ref: 387e1942-5121-4198-ae94-ed83f8cd0972

**ALBERT SIÖSTEEN**

Signerat med BankID 2024-05-13 15:07 Ref: a290688e-8db8-4ad6-90e8-2c679c6cf560

**PIRJO VEHANEN**

Signerat med BankID 2024-05-13 16:06 Ref: 3884fbf2-88d7-4078-a46d-f5dc916c8192

**OVE ÅSTRÖM**

Signerat med BankID 2024-05-13 16:26 Ref: d4841730-9248-46a3-b504-fe848da24131

**Tom Waldemar Magnergård**

Signerat med BankID 2024-05-13 18:48 Ref: bf6162c2-fabc-45e5-abbf-7708bf23f8af

**Karl Niklas Forsberg**

Signerat med BankID 2024-05-13 19:12 Ref: e1c572b4-4c84-455a-854e-c8a5b3518569

**Jakob Lennart Lewander**

Signerat med BankID 2024-05-13 19:20 Ref: f314f0d9-614f-4ca8-8e65-df7f8e2e53

**ALEXANDER DAHLBACKA**

Signerat med BankID 2024-05-14 08:57 Ref: 8369c36e-0b99-4f60-8c49-114daf00f117

# Årsredovisning

för

## BRF Sleipner 6

716417-5841

Räkenskapsåret

2023

### Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13

Styrelsen för BRF Sleipner 6, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1981-08-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1989-08-28 och nuvarande stadgar registrerades 2021-01-11 hos Bolagsverket.

### Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sleipner 6	1981	Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1904 och består av 1 flerbostadshus i 5 våningar.

Byggnadernas totalyta uppgår enligt taxeringsbeskedet till 1 378 kvadratmeter.

Föreningens mark är upplåten med äganderätt.

Föreningen har en underhållsplan som sträcker sig fram till 2050.

## Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 26 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
9	15	1	1	0

Föreningen har inga lokaler, garageplatser eller parkeringsplatser.

## Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av Botema

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

Följande har skötts i egen regi:

- Teknisk förvaltning

## Övriga avtal

- Lokalvård Monmeday Städservice AB
- Hissar Hissen AB
- Fjärrvärme Fastighetsägarna
- Fastigheten försäkrad hos Brandkontoret

Föreningen har bredbandsuppkoppling via Tele 2.

## Medlemsinformation

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 26 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 1 överlåtits under året. Medlemslägenheten som överlåtits under året är lägenhet 12 med lägenhetsnummer 1203.

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

### Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning fram till och med 2024-01-23:

Pirjo Vehanen	Ledamot	Ordförande
Tatiana Goriatcheva	Ledamot	Kassör
Lena Lidberg	Ledamot	Sekreterare
Albert Siösteen	Ledamot	
Max Odqvist	Ledamot	
Ove Åström	Ledamot	
Niklas Forsberg	Suppleant	

Föreningens firma tecknades då av Tatiana Goriatcheva, Lena Lidberg och Max Odqvist.

Styrelsen har haft följande sammansättning från och med 2024-01-24:

Albert Siösteen	Ledamot	Ordförande
Tom Magnergård	Ledamot	Kassör
Pirjo Vehanen	Ledamot	Sekreterare
Jakob Lewander	Ledamot	
Max Odqvist	Ledamot	
Niklas Forsberg	Ledamot	
Ove Åhström	Ledamot	
Lena Lidberg	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för samtliga personer. Föreningens firma tecknas av Albert Siösteen, Max Odqvist och Pirjo Vehanen. Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda sammanträden.

### Revisor

Alexander Dahlbacka

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 29 maj 2023.

### Utförda investeringar och underhållsarbeten under tidigare år

<i>Genomförd åtgärd</i>	<i>År</i>
Installation avlopp	1925
Installation av fjärrvärme	1974
Rörstambyte	1975/1976
Omputsning av fasad	1987/1988
Renovering av trapphusen	1987/1988
Stammarna spolades	2004
Nya balkonger	2007/2008
Fönsterrenovering våning (2-5)	2010
Ny fjärrvärmeanläggning och tryckstegringspump	2011
Fönsterrenovering bottenvåning+ plan 1	2011
Säkerhetsdörrar (26st)	2012
Ny tvättmaskin och torkskåp	2012
Balkongbesiktning	2013
Ny torktumlare	2013
Sotning fungerande eldstäder samt rengöring ventilation	2015
Totalrenovering tvättstuga, inkluderat	2015
- Ny torktumlare och ny tvättmaskin	
- Ommålning	
- Nytt elskåp (vippsäkringar)	
- Avloppsrenovering	
Spaltventiler installerades i samtliga kök	2015
Rengöring och ommålning av yttertak	2015
Stamspolning	2016
Inga större arbeten utförda, åtgärd trappbelysning	2018
Målning yttre fönsterramar och fönsterbleck	2019
Målning sophustak	2019
Renovering entrédörr	2019
Bättringsmålning entré	2019
Genomförd energideklaration	2019
Installation av rättstopp i källaren	2020
Stamspolning och besiktning avloppsstammar	2020
Garantibesiktning / kompletteringsmålning yttertak	2020
Sotning	2020
Partiellt byte takfläktar vindslägenheter	2021
Spolning av gårdsbrunnar	2021
Installation av ventilationsgaller i källaren	2021
Gårdsrenovering och förbättrad cykelparkering	2021
Trappramp vid entré	2023
Byte av avloppsstammar i källaren	2023
Bättringsmålning vid entré	2023

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

- Två städombgångar genomfördes, en på hösten och en under våren.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning (tkr)	730	676	645	645	647
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-166	-154	-269	-173	-204
Soliditet (%)	94	96	97	97	97
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta (kr)*	529	489	0	0	0
Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta*	0	0	0	0	0
Skuldsättning per kvm totalyta*	0	0	0	0	0
Sparande per kvm (kr)*	-20	0	0	0	0
Räntekänslighet (%)*	0	0	0	0	0
Energikostnad (kr)*	262	249	0	0	0
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter*	98	98	0	0	0

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter

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

Årsavgift per kvm bostadsrättsyta (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsyta av föreningens fastighet

Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta

Räntebärande skulder dividerad med kvm upplåten med bostadsrätt

Skuldsättning per kvm totalyta

Räntebärande skulder dividerad med kvm totalyta

Sparande per kvm (kr)

Föreningens resultat + avskrivningar + exceptionell kostnad/intäkt + planerat underhåll i förhållande till totalyta

Räntekänslighet (%)

Föreningens lån i förhållande till årsavgifter

Energikostnad (kr)

Bokförd vatten, el och värmekostnad i förhållande till totalyta

Medlemmarnas kostnad för egen elförbrukning ingår ej i årsavgiften.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter:

Föreningens årsavgifter i förhållande till totala rörelseintäkter.

\* Nytt nyckeltal från 2022

## **Föreningens ekonomi**

### *Årets resultat*

Föreningens ekonomiska ställning vid årets slut framgår av balans- och resultatrapporten.

### *Upplysning vid negativt resultat*

Det negativa resultatet grundar sig i en oväntad ökad energikostnad samt höjda priser från leverantörer.

### *Årsavgifter*

Brf. Sleipner 6 höjde avgifterna med 10% från den 1 april 2023 mot bakgrund av ökade kostnader. En avgiftshöjning med 20% från och med första kvartalet 2024 ska möta de ökade energi- och leverantörskostnaderna. Ingen ytterligare avgiftshöjning är planerad.

### *Uppgiftsskyldighet*

Föreningen har inga större renoveringsarbeten inplanerade under 2024. Föreningen har inga lån.

### *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. Föreningen är skattemässigt att betrakta som en äkta bostadsrättsförening.



### Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disp av föreg. års resultat	Förändring under året	Belopp vid årets utgång
Medlemsinsatser	2 361 431	0	0	2 361 431
Kapitaltillskott	499 730	0	0	499 730
Upplåtelseavgift	7 405 313	0	0	7 405 313
Fond för yttre underhåll	655 839	0	60 000	715 839
Ansamlad förlust	-3 938 021	-154 101	-60 000	-4 152 122
Årets resultat	-154 101	154 101	-165 812	-165 812
<b>Summa eget kapital</b>	<b>6 830 191</b>	<b>0</b>	<b>-165 812</b>	<b>6 664 379</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 152 122
årets förlust	-165 812
	<b>-4 317 934</b>

behandlas så att	
avsättning till yttre fond enligt stadgarna	89 050
i ny räkning överföres	-4 406 984
	<b>-4 317 934</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	730 029	675 580
Övriga rörelseintäkter	2	10 237	9 492
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>740 266</b>	<b>685 072</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	3	-517 153	-442 218
Driftskostnader	4	-208 071	-185 220
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	5	-107 992	-63 594
Personalkostnader	6	-2 916	-47 301
Avskrivningar	7	-118 688	-118 688
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-954 820</b>	<b>-857 021</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-214 554</b>	<b>-171 949</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		48 742	17 848
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>48 742</b>	<b>17 848</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-165 812</b>	<b>-154 101</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-165 812</b>	<b>-154 101</b>



## Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

8

4 990 681

5 109 369

**Summa materiella anläggningstillgångar**

**4 990 681**

**5 109 369**

**Summa anläggningstillgångar**

**4 990 681**

**5 109 369**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

129 916

0

Övriga fordringar

11 572

496

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

52 706

53 992

**Summa kortfristiga fordringar**

**194 194**

**54 488**

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank

1 886 339

1 936 905

**Summa kassa och bank**

**1 886 339**

**1 936 905**

**Summa omsättningstillgångar**

**2 080 533**

**1 991 393**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**7 071 214**

**7 100 762**



## Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	9 766 744	9 766 744
Förlagsinsatser	499 730	499 730
Fond för yttre underhåll	715 839	655 839
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>10 982 313</b>	<b>10 922 313</b>

##### *Ansamlad förlust*

Balanserat resultat	-4 152 122	-3 938 021
Årets resultat	-165 812	-154 101
<b>Summa ansamlad förlust</b>	<b>-4 317 934</b>	<b>-4 092 122</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>6 664 379</b>	<b>6 830 191</b>

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder	84 983	28 823
Skatteskulder	4 717	2 897
Övriga skulder	11 026	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	306 109	238 851
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>406 835</b>	<b>270 571</b>

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

7 071 214

7 100 762



## Kassaflödesanalys

Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-165 812	-154 101
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	118 688	118 688
Betald skatt	-9 256	1 557
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>-56 380</b>	<b>-33 856</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>		
Förändring av kundfordringar	-129 916	0
Förändring av kortfristiga fordringar	1 286	-7 142
Förändring av leverantörsskulder	56 160	-27 046
Förändring av kortfristiga skulder	78 285	69 270
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-50 566</b>	<b>1 226</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-50 566</b>	<b>1 226</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		
Likvida medel vid årets början	1 936 905	1 935 679
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 886 339</b>	<b>1 936 905</b>

## 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.

#### Anläggningstillgångar

Avsättning till yttre underhållsfond har gjorts enligt stadgarna med 0,3% av byggnadens värde. Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed. Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

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.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Tillämpade avskrivningsprocent:

Byggnader	1,00
Tvättstuga	10,00
Fönsterrenovering	5,00
Värme UC	6,67
Säkerhetsdörrar	5,00

### Not 1 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	727 829	673 050
Utdelning Brandkontoret	2 200	2 530
	<b>730 029</b>	<b>675 580</b>

I årsavgiften ingår värme, vatten och kabel-TV. Medlemmarna betalar själva för hushållsel och bredbands-abonnemang.

### Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Överlåtelseavgift och pantavgift	2 521	3 588
Andrahandsuthyrningar	0	3 622
Övriga ersättningar och intäkter	0	2 282
Erhållna statliga bidrag	7 716	0
	<b>10 237</b>	<b>9 492</b>

### Not 3 Fastighetskostnader

	2023	2022
Övriga reparationer	-91 395	-33 214
Markytor, trädgård	0	-1 054
El	-47 006	-62 414
Värme	-244 925	-216 732
Vatten och avlopp	-68 394	-64 104
Sophämtning/renhållning	-65 434	-64 700
	<b>-517 154</b>	<b>-442 218</b>

### Not 4 Driftskostnader

	2023	2022
Städning	-42 886	-32 217
Hisservice	-7 268	-3 072
Entrémattor	-5 442	-5 311
Övriga fastighetskostnader	-9 362	-25 730
Fastighetsförsäkring	-39 858	-37 991
Kabel-tv	-43 016	-39 083
Fastighetsskatt	-41 314	-39 494
Funktionskontr fjärrvärme	-16 425	-2 322
Snöröjning	-2 500	0
	<b>-208 071</b>	<b>-185 220</b>

## Not 5 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2023	2022
Revisionsarvoden	-999	-999
Fastighetsförvaltning	-60 244	-54 344
Möteskostnader	-7 018	0
Bankkostnader	-3 518	-2 907
Föreningsavgift	-5 730	-5 162
Övriga externa kostnader, avdragsgilla	-1 000	-182
Konsultarvoden	-29 483	0
	<b>-107 992</b>	<b>-63 594</b>

## Not 6 Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvode exklusive soc.avg	-39 948	-38 039
Sociala avgifter	-12 552	-9 262
Justering styrelse och revisionsarvode från tidigare år*	49 584	0
	<b>-2 916</b>	<b>-47 301</b>

\* Bortbokning av reserverade upplupna kostnader från 2017-2018 avseende revisionskostnad och styrelsearvode.

## Not 7 Avskrivningar

	2023	2022
Byggnad	-49 000	-49 000
Ombyggnad	-69 688	-69 688
	<b>-118 688</b>	<b>-118 688</b>

## Not 8 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark</b>		
Vid årets början	6 229 133	6 229 133
Nyanskaffningar	0	0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>6 229 133</b>	<b>6 229 133</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början	-1 599 118	-1 550 118
Årets avskrivningar enligt plan	-49 000	-49 000
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-1 648 118</b>	<b>-1 599 118</b>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>4 581 015</b>	<b>4 630 015</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnad	20 000 000	20 000 000
Mark	45 000 000	45 000 000
	<b>65 000 000</b>	<b>65 000 000</b>



**Uppdelning av taxeringsvärde**

Bostäder	65 000 000	65 000 000
Lokaler	0	0
	<b>65 000 000</b>	<b>65 000 000</b>

**Ackumulerade anskaffningsvärden ombyggnad**

Vid årets början	1 404 822	1 404 822
Nyanskaffningar	0	0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>1 404 822</b>	<b>1 404 822</b>

**Ackumulerade avskrivningar enligt plan**

Vid årets början	-925 468	-855 780
Årets avskrivningar enligt plan	-69 688	-69 688
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-995 156</b>	<b>-925 468</b>

**Planenligt restvärde vid årets slut**

**409 666                      479 354**

**Totalt planenligt restvärde vid årets slut - Byggnader och mark**

Byggnader och mark	4 581 015	4 630 015
Ombyggnad	409 666	479 354
	<b>4 990 681</b>	<b>5 109 369</b>

**Not 9 Ställda säkerheter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Företagsinteckning	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga



## Underskrifter

Albert Siösteen  
Ordförande

Pirjo Vehanen  
Sekreterare

Tom Magnegård  
Kassör

Max Odqvist

Jakob Lewander

Ove Åström

Niklas Forsberg

Min revisionsberättelse har lämnats

Alexander Dahlbacka  
Revisor