

Årsredovisning för
Bf Sleipner UPA
702002-0132

Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

Förvaltningsberättelse

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

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (äkte förening).

Fakta om vår fastighet

Föreningen har sedan 2017-05-01 fullvärdesförsäkring hos Söderberg och Partners. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Fastigheten uppvärms genom fjärrvärme från Stockholm Exergi.

Föreningen har kabel-tv via Comhem och fibernät via Stockholms Stadsnät.

Taxeringsvärdet för år 2022 avseende byggnad uppgår till totalt 67 048 000 kronor, varav byggnad 19 225 000 kronor och mark till 47 823 000 kronor.

Byggnadsår och ytor

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 25 lägenheter med bostadsrätt (1 487 kvm) samt tre lokaler med hyresrätt (70 kvm). Föreningen hyr även ut ett mindre förråd (19 kvm).

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok
7	13	0	5	0	0

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Namn	Verksamhet	Yta	Löptid
Kulturkapital	Butik	17	2024-04-30
Bloom Jewellery	Butik	30	2023-08-31
Gabriel Ilio Frisersalong	Annan verksamhet	23	2024-10-30

I Föreningen finns även följande gemensamma utrymmen och anläggningar:

- Tvättstuga
- Cykelförråd och barnvagnsrum
- Förråd

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av Valorem Bostadsrättsförvaltning:

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

Revisorer

Namn	Uppdrag
Bo Thunberg	Ordinarie Intern
Richard Backman	Suppleant Intern
Tomas Ericson	Extern, BOREV Revisions AB

Valberedning

Björn Olander
Richard Backman

Byggnadens Tekniska status

Några viktiga tidigare åtgärder från och med år 2017:

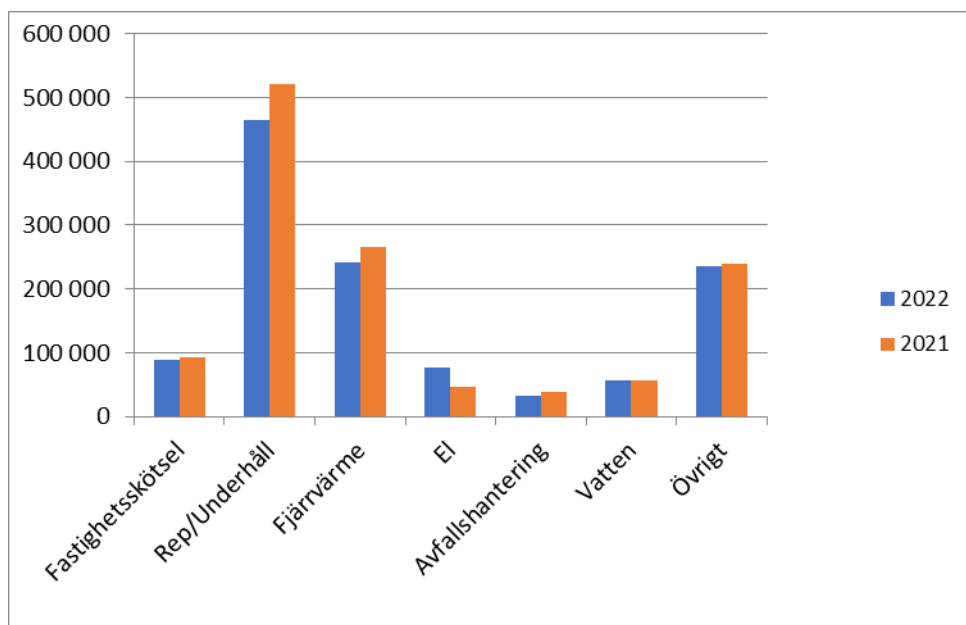
Åtgärd	År
Hissen ombyggnad	2017
Fjärrvärmecentral ny	
Fiberinstallation alla lägenheter	
Lagat eL-skåp källaren	
Byte lysrör källare/soprum	
Ny möbler samt belysning Innergård	
Nytt lås entrédörr	2018
Ny liten tvättmaskin	
Nytt 3-fasuttag i elcentralen	
Fasadrenovering innergård	
Ventilation övre cykelrummet	
Stamspolning	
Renovering dörr i lokal	2019
Renovering dörr till soprummet	
Byte av tryckstegspump	
Ny torktumlare TS190	
Ny timer torkskåp	
Fuktmätning våtutrymmen alla lägenheter	
Radonmätning	
Förlängningsrör till tryckstegspump	2020
Byte av element nedre entrén	
Elcentral uppdaterad	
Stuprör värmeslingor lagade	
Byte av skadade stuprör	
Nytt lås sopdörren	
VVS stamventiler bytta	
Varmvatten läckage lagat	
Lagning av puts fasad	2021
Byte av energimätare fjärrvärmecentralen	2022
OVK	
Byte av ingående vattenkran i källaren	

Målning av taket
Inköp av paviljong till innergården
Renovering av fönster innergården våning 3 till 6
Byte av kablage till elcentral
Ventilationsinstallation (tryckstyrning/spjäll) i soprum

Väsentliga händelse under räkenskapsåret:

- OVK genomfördes
- Målning av tak
- Reparation av innergårdens fönster, våning 3 till 6
- Byte av kablage på elcentralen
- Två medlemmar fick en vattenskada efter stopp i avloppsrör
- Ventilationsinstallation (tryckstyrning/spjäll) i soprum

Fördelning av väsentliga kostnader:



Föreningens ekonomi

Ekonomi har varit i god balans med avseende på inkomsterna/avgifterna i relation till de löpande kostnaderna och framtida planerade underhållsbehov. Dock har föreningen under de senaste åren haft flera vattenskador som belastat ekonomin och begränsat det underhåll som kunnat genomföras för att hålla fastigheten i gott skick.

Vi ser nu att framgent kommer energikostnaderna öka, räntorna på lån öka vid kommande omsättning av lånen samt att vi behöver sätta av pengar i en reparationsfond för framtida större kommande underhåll, exempelvis stambyte, nya elstigar mm. Därtill fortsätter vi se vatten/fukt/mögelskador som belastar det utrymme vi har för renoveringar och ökade kostnader för löpande utgifter. Styrelsen har därvidlag bedömt att nuvarande nivå på medlemsavgiften inte är tillräcklig för att klara ekonomin och har därför höjt avgiften med 5% från och med 3:e kvartalet 2022.

From 1/1 2008 betalar bostadsföreningar ingen fastighetsskatt på bostadsdelen av fastigheten utan endast en kommunal fastighetsavgift om 1 519 kr per bostadslägenhet eller maximalt 0,3% av taxeringsvärdet. Fastighetsavgiften uppräknas årligen med ett index.

MEDLEMSINFORMATION

Medlemmar

Av föreningens medlemslägenheter/andelar av lägenheter har under året två överlåtit.

Antalet medlemmar vid årets början = 36

Antalet tillkomna medlemmar under räkenskapsåret = 3

Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret = 2

Antalet medlemmar vid årets slut – 37

Medlemmar som säljer enbart en andel av bostadsrätten räknas inte som avgående medlemmar, ej heller medlemmar som redan äger en andel i föreningen anses som en ny. Bostäderna kan ha mer än en medlem per bostad, därför kan medlemsantalet vara högre än antalet bostäder och förändras vid köp/sälj.

Andrahandsuthyrning av lägenheter får endast ske med styrelsens samtycke. Under 2022 har styrelsen beviljat andrahandsuthyrning.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt föreningens stadgar med upp till 2, 5% resp. 1% av gällande prisbasbelopp. Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren. Andrahandsavgift tas ut med upp till 10% av gällande basbelopp för tidpunkten och tas ut av den medlem som hyr ut lägenheten.

Styrelsen

Styrelsen under året har haft följande sammansättning:

Namn	Uppdrag
Jack Spira	Ordförande
Irene Wigzell	Ledamot, Sekreterare
Gunnar Hultman	Ledamot
Patrik Engblom	Ledamot
Felicia Reppen	Suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening. Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

FÖRLAGSINSATSER

Under räkenskapsåret hade inte skett någon form av kapitaltillskott från medlemmar till föreningen.

FLERÅRSÖVERSIKT

Nyckeltal per bokslutsdagen	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning, kkr	1 067	1 037	1 016	1 005	994
Resultat efter finansiella poster, kkr	-272	-51	-50	-62	227
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta, kr	594	579	580	576	580
Lån/kvm totalyta, kr	1 982	1 993	2 004	2 012	2 012
Soliditet, % *	-87	-65	-66	-63	-60
Räntekänslighet **	2,93	3,03	3,28	3,31	3,34
Elkostnad/kvm totalyta, kr	49	30	20	32	21
Värmekostnad/kvm totalyta, kr	153	169	116	140	142
Vattenkostnad/kvm totalyta, kr	36	36	26	44	61

Totalytan är 1 576 kvm varav 1 487 kvm är bostadsrättsyta och 89 kvm lokal-, förrådsyta

* Soliditet = Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Denna visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

** Föreningens skulder dividerade med totala omsättningen (intäkterna). Det ger ett mått på hur skuldtyngd föreningen är, dvs föreningens möjlighet att hantera sina skulder. För varje procentenhet ökar måste nämligen föreningens intäkter öka med denna faktor. Värdet brukar bli mellan 1 och 15. Under 5 – bra, Över 10 – inte bra, 20 – mycket illa.

FÖRÄNDRING EGET KAPITAL

Belopp vid årets ingång

	Inbetalda Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre Uh-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	235 800	628 900	96 600	-2 400 889	-51 510
Avsättning till underhållsfond			96 600	-96 600	
Uttag ur underhållsfond			-96 600	96 600	
Föregående års resultat				-51 510	51 510
Årets resultat					-271 817
Belopp vid årets utgång	235 800	628 900	96 600	-2 452 399	-271 817

RESULTATDISPOSITION

Förslag till behandling av ansamlad resultat

	Belopp
Ansamlad förlust	-2 452 399
Årets resultat	-271 817
Totalt	-2 724 216
Styrelsen föreslår att medlen disponeras så	
Avsätts till underhållsfond	96 600
Uttag från underhållsfond	-96 600
Balanseras i ny räkning	-2 724 216
Totalt	-2 724 216

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 066 971	1 036 505
Övriga rörelseintäkter	2	-	340 904
Summa rörelseintäkter		1 066 971	1 377 409
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-1 188 042	-1 277 776
Personalkostnader	4	-46 205	-36 244
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	5	-73 325	-73 325
Summa rörelsekostnader		-1 307 572	-1 387 345
Rörelseresultat		-240 601	-9 936
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		8 970	-
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 162	425
Räntekostnader och liknande resultatposter		-41 348	-41 999
Summa finansiella poster		-31 216	-41 574
Resultat efter finansiella poster		-271 817	-51 510
Resultat före skatt		-271 817	-51 510
Årets resultat		-271 817	-51 510

Balansräkning

Belopp i kr

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	553 942	591 767
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	618 405	653 905
Summa materiella anläggningstillgångar		1 172 347	1 245 672
Summa anläggningstillgångar		1 172 347	1 245 672
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		40 004	21 649
Övriga fordringar		952	1 196
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	37 854	34 108
Summa kortfristiga fordringar		78 810	56 953
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		1 200	1 200
Summa kortfristiga placeringar		1 200	1 200
Kassa och bank			
Kassa och bank		733 367	962 212
Summa kassa och bank		733 367	962 212
Summa omsättningstillgångar		813 377	1 020 365
SUMMA TILLGÅNGAR		1 985 724	2 266 037
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		235 800	235 800
Upplåtelseavgift		628 900	628 900
Fond för yttre underhåll		96 600	96 600
Summa bundet eget kapital		961 300	961 300
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-2 452 399	-2 400 889
Årets resultat		-271 817	-51 510
Summa fritt eget kapital		-2 724 216	-2 452 399
Summa eget kapital		-1 762 916	-1 491 099
Avsättningar			
Övriga avsättningar, balkongfond	9	189 231	179 151
Summa avsättningar		189 231	179 151
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10,11	965 148	2 687 282
Summa långfristiga skulder		965 148	2 687 282
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		2 176 001	453 867
Leverantörsskulder		53 952	89 813
Skatteskulder		5 043	5 323
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	376 617	341 700
Summa kortfristiga skulder		2 611 613	890 703
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 985 724	2 266 037

Noter

Redovisning- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10:1 Årsredovisning i mindre företag (K2). Belopp i kr om inget annat anges.

Upställningen i balans- och resultatrapport skiljer sig mot föregående år. Så även noter.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd skall reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker genom en årlig omföring mellan fritt och bundet kapital. Lansspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Anställda och personalkostnader

Föreningen har utbetalat arvode till styrelse under verksamhetsåret.

Inkomstskatt

From 1/1 2008 betalar bostadsföreningar en kommunal fastighetsavgift om en summa av 1 519 kr för (år 2022) per bostadslägenhet eller maximalt 0,3 % av taxeringsvärdet. Fastighetsavgiften uppräknas årligen med ett index. För lokaler är fastighetsskatten den samma som tidigare det vill säga 1 % av taxeringsvärdet.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar:

-Byggnader

-Markanläggning

År

50 år

4-25 år

Mark skrivs inte av

Not 1 Nettoomsättning

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Hysesintäkter lokaler	170 051	165 593
Årsavgifter bostäder	882 771	861 240
Förråd	944	708
Pant-och Överlåtelseavgifter	2 398	4 046
Andrahandsuthyrning	2 816	1 920
Övrigt, städavgift m.m.	8 000	3 000
Öresutjämning	-9	-2
Summa	1 066 971	1 036 505

Not 2 Övriga intäkter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Vidarefakturerade kostnader, kortfristiga	-	192 530
Försäkringsersättning	-	148 374
Summa	-	340 904

Not 3 Drift- och Fastighetskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Fastighetsskötsel, Städ	89 446	92 435
Löpande reparationer	22 708	294 934
Periodiskt underhåll	422 265	225 341
Fjärrvärme	241 903	266 546
El	77 371	46 913
Vatten	57 203	56 415
Sophämtning, avfall	32 674	37 798
Försäkringspremier	49 382	50 019
Bredband	34 900	27 225
Kabel-tv	11 056	10 860
Revisionsarvode	14 025	11 250
Ekonomisk förvaltning (avtal)	43 384	31 824
Övriga förvaltningskostnader	12 196	53 141
Fastighetsskatt	54 455	49 755
Korrigerig Fastighetsavgift/fastighetsskatt tidigare år	-	5 100
Pantsättnings- och Överlåtelseavgifter	5 808	10 335
Övriga drift-/fastighetskostnader	19 266	7 885
Summa	1 188 042	1 277 776

Not 3 Fortsättning Drift- och Fastighetskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Specificering löpande reparationer		
Bostäder	16 470	248 297
Hiss	-	1 399
Va och Sanitet	-	6 709
Installationer	6 238	-
Fasad	-	38 529
Summa	22 708	294 934
Specificering periodiskt underhåll		
Gemensamma utrymmen, Övrigt	351 806	-
Hiss	-	2 072
Installationer	70 459	3 238
Huskropp utvändigt	-	220 031
Summa	422 265	225 341

Not 4 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Föreningsarvoden och andra ersättningar	40 000	30 000
Summa	40 000	30 000
Sociala kostnader	6 205	6 244
Summa	46 205	36 244

Not 5 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Byggnader	37 825	37 825
Maskiner och andra tekniska anläggningar	24 750	24 750
Installationer	10 750	10 750
Summa	73 325	73 325

Not 6 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
-Ingående ackumulerat anskaffningsvärden byggnaden	3 112 975	3 112 975
-Utgående ackumulerat anskaffningsvärden byggnaden	3 112 975	3 112 975
-Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 521 208	-2 483 383
-Årets avskrivningar	-37 825	-37 825
-Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 559 033	-2 521 208
Redovisat värde vid årets slut	553 942	591 767
Taxeringsvärde byggnad	19 225 000	15 533 000
Taxeringsvärde mark	47 823 000	40 795 000
Summa	67 048 000	56 328 000

Mark 285 000 kr (som ingår i anskaffningsvärden) skrivs ej av.

Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
-Ingående anskaffningsvärden	853 019	853 019
-Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	853 019	853 019
-Ingående avskrivningar	-199 114	-163 614
-Årets avskrivning på anskaffningsvärden	-35 500	-35 500
-Utgående ackumulerade avskrivningar	-234 614	-199 114
Redovisat värde vid årets slut	618 405	653 905

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsförsäkring	15 650	13 073
Kameral förvaltning	11 245	10 846
Bostadsrätterna	5 020	4 950
Kabel-tv, Bredband	5 939	5 239
Summa	37 854	34 108

Not 9 Övriga avsättningar

	2022-12-31	2021-12-31
Balkongfond	189 231	179 151
Summa	189 231	179 151

Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut

Långfristig skuld

Stadshypotek	Slutbetaldag	Räntesats %	2022-12-31	2021-12-31
159445	2023-03-01	1,360	-	1 000 000
254363	2023-03-01	1,150	-	722 134
254364	2025-03-01	1,000	982 500	982 500
286897	2022-03-01	1,600	-	-
Summa			982 500	2 704 634
<i>Avgår amortering</i>			-17 352	-17 352
Summa Långfristig skuld			965 148	2 687 282

Kortfristig skuld

Stadshypotek	Slutbetaldag	Räntesats %	2022-12-31	2021-12-31
159445	2023-03-01	1,360	1 000 000	-
254363	2023-03-01	1,150	714 782	-
286897	2023-03-01	4,200	436 515	436 515
Summa			2 158 649	436 515
<i>Tillkommer amortering</i>			17 352	17 352
Summa Kortfristig skuld			2 176 001	453 867

Summa Totala skulder

3 123 797 **3 141 149**

Lånen amorteras för nuvarande med 17 352 kronor per år. Om fem år beräknas lånen, med dagens lån, uppgå till 3 037 037 kronor. Lån som omsätts inom 12 månader redovisas som kortfristiga skulder.

Not 11 Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	3 190 800	3 190 800
----------------------	-----------	-----------

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupen ränta	3 991	3 092
El december	16 444	3 144
Uppvärmning december	39 218	37 154
Vatten	10 324	8 389
Sophantering	5 145	4 449
Bokslut och Revisionsarvode	22 000	19 000
Förutbetalda hyres- och avgiftsintäkter	279 495	266 472
Summa	376 617	341 700

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

- Januari, Stamspolning och filmning av alla avloppsrör rör hos alla.
- Februari, Byte av Elmätare.
- April, Lagat/bytt ut lyktorna innergården.
- Föreningen höjer årsavgifterna med 5% fr.o.m. 2023-07-01.

Underskrifter

Stockholm 2023-

Jack Spira
Styrelseordförande

Irene Wigzell
Sekreterare

Gunnar Hultman
Ledamot

Patrik Engblom
Ledamot

Min revisionsberättelse har avgivits

Tomas Ericson
Auktoriserad revisor

Verification appendix

RESLY

Digital signing service provided by <https://www.resly.se>. The original document, raw signatures and the event logs are attached as hidden attachments to this document. Open this document in Adobe Reader to verify the signature. The certificate used to sign this document is issued by Entrust for Resly AB and is listed in the European Union Trusted Lists (EUTL). Printed version of this document is not legally valid.

ID: 64733b48d3a5e2e8d058ab18

Finalized at: 2023-05-29 10:04:10 CEST

Title: Årsredovisning Bf Sleipner UPA, år 2022.pdf

Digest: EilJp8m+H1hZuNmmWU8v1FuUGoinyTbq46l8wJ114fk=

Initiated by: jackspira@inspiramedical.se (jackspira@inspiramedical.se) via InSpira Medical AB 556633-6375

Signees:

- Gunnar Hultman signed at 2023-05-28 13:41:18 CEST with Swedish BankID (19561212-XXXX)
- Patrik Alexander Engblom signed at 2023-05-28 15:29:57 CEST with Swedish BankID (19780410-XXXX)
- Tomas Ericson signed at 2023-05-29 10:04:09 CEST with Swedish BankID (19780828-XXXX)
- Irene Sofia Franziska Wigzell signed at 2023-05-28 15:46:36 CEST with Swedish BankID (19470825-XXXX)
- Jack Spira signed at 2023-05-28 13:38:51 CEST with Swedish BankID (19530629-XXXX)