

Årsredovisning för

# **Brf Slottet**

716417-6567

Räkenskapsåret

**2013-01-01 - 2013-12-31**

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Slottet (716417-6567) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013-01-01--2013-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Styrelse

Styrelsen har utgjorts av:

Thomas Eriksson	Ordförande
Lotta Albåge	Kassör
Aksel Malmström	Ledamot
Johannes Ahlgren	Ledamot

Caroline Dunvret	Suppleant
Åsa Eriksson	Suppleant
Michaela Grinsfeldt	Suppleant

Vid årsstämman 2013 avgick Mikael Bokell och Anders Eng som ledamöter och Lillemor Enroth som suppleant. Under våren 2013 avgick Johannes Ahlgren på egen begäran.

Föreningens firma tecknas Brf Slottet, av två ledamöter.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

### Revisorer

Internrevisor har varit Christina Tengstrand med Helena Karlsson som suppleant, valda vid föreningsstämman.

### Valberedning

Valberedningen har utgjorts av Ingrid Olsson sammankallande, samt Ave Uudelepp. Ingrid Olsson har under januari 2014 flyttat från huset och lämnat vår bostadsrättsförening. Ave Uudelepp har därmed efterfrågat hjälp och erbjudits stöd av Ulf Nordberg.

### Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2013-03-26. På stämman deltog 18 medlemmar. Föreningen hade vid årets slut 40 medlemmar.

### Fastigheter


Föreningen äger fastigheten Invernessbacke 7 i Danderyds kommun omfattande adressen Invernessvägen 9. Fastigheten Invernessbacke 7 byggdes år 1938. Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår utöver egendomsförsäkring momenten ansvar, försäkring mot ohyra via Anticimex, hyresförlust, styrelseansvar, rättsskydd samt kollektiv olycksfallsförsäkring.

### Lägenheter och lokaler

Av föreningens 40 medlemslägenheter har 7 överlåtits under året. Föreningen upplåter inte längre någon lägenhet med hyresrätt.

Enligt taxeringsbeskedet är den totala ytan 3 741 Kvm, varav 2 056 utgör lägenhetsyta. Nytt taxeringsvärde erhöles under 2013 och uppgår till 28 184 000 kr varav byggnadsvärdet är 14 783 000 kr.

TE  


På föreningens fastighet finns 16 parkeringsplatser utomhus samt 7 garageplatser. Ingen används som gästparkering.

### Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under årets skötts av Fastighetsägarna Stockholm AB. Teknisk förvaltning sköts av styrelsen.

### Ekonomi

#### Avgifter och hyror

Avgifterna har under 2013 varit oförändrade.

#### Resultat och ställning (tkr)

	2013	2012	2011	2010	2009
Nettoomsättning	1 555	1 550	1550	1 418	1 202
Rörelseresultat	329	225	372	66	- 7
Resultat efter fin. poster	188	53	145	-162	-246
Balansomslutning	12 075	11 955	13 100	11 146	11 549
Fond för yttre underhåll	403	382	360	339	318

### Väsentliga händelser under året

#### Ombyggnad och underhåll

#### Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
1973	Omfattande renovering av Nils A Hegardt
1987	Genomgripande yttre renovering
1988	Stambyte västra delen av fastigheten
1993	Stambyte östra delen av fastigheten
1995	Installation av ny hiss
1999	Målning av trapphus och nya armaturer
2002	Stora stentrappan lyfts
2007	Fönsterrenovering/byte av fönster
2008	Ny brygga
2009-10	Fasad- och balkongrenovering
2011	Genomgång av värmesystem i källare och alla lägenheter
2011	Byte av takfläkt
2011	Genomgripande reparation av hiss
2012	Fiberinstallation under våren
2012	Altanrenovering under våren
2012	Renovering och målning av järnstaket runt fastigheten
2013	Avloppsrenovering

TE  


## Aktiviteter

I fastigheten genomfördes i januari 2013 en avloppsrenovering med skärteknik.

OVK, arbetet har under året fortlöpt enligt plan.

Styrelsen har under 2013 begärt in offerter från olika snöröjningsfirmor och med hjälp av dem skrivit avtal med en ny snöröjningsfirma.

Uppdaterade renoveringsregler för våtutrymmen har distribuerats.

Styrelsen har löpande under 2013 utvecklat den framtida underhållsplanen.

Under 2013 har den kvartalsvisa brandöversynen och årliga elementluftningen genomförts.

Styrelsen har, med anledning av visat intresse på årsstämman 2013, påbörjat utredning av säkerhetsdörrar. Interesseundersökning distribuerades till alla boende i början av 2014.

## Förväntad framtida utveckling

### Framtida underhåll

I mars 2014 genomfördes en fotografering med värmekamera för att utreda hur mycket värmeläckage vi har i fastigheten.

Under 2014 planeras upprustning av trapphus. Beroende på resultatet av ovanstående intresseundersökning planeras byte av befintliga lägenhetsdörrar till säkerhetsdörrar.

## Förslag till resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-2 718 721
Årets resultat	<u>187 920</u>
	-2 530 801

Styrelsen föreslår följande disposition:

Överföring till Fond för yttre underhåll	21 150
Balanseras i ny räkning	<u>-2 551 951</u>
Balanserat resultat	-2 530 801

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.



Thomas Eriksson



Lotta Albåge



Aksel Malmström



## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>	<i>2012-01-01- 2012-12-31</i>
Nettoomsättning	1	1 555 123	1 550 295
		<u>1 555 123</u>	<u>1 550 295</u>
<b><i>Rörelsens kostnader</i></b>			
Driftskostnader	2	-855 179	-969 356
Underhåll		-34 023	-33 500
Avskrivningar		-336 567	-322 038
<b>Rörelseresultat</b>		<u>329 354</u>	<u>225 401</u>
<b><i>Resultat från finansiella poster</i></b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	3	5 220	12 146
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-146 654	-184 272
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>187 920</u>	<u>53 275</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<u>187 920</u>	<u>53 275</u>
<b>Årets resultat</b>		<u>187 920</u>	<u>53 275</u>

TE  
J.M.

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5	10 340 048	10 524 793
Maskiner och inventarier	6	62 187	68 719
		<u>10 402 235</u>	<u>10 593 512</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>10 402 235</u>	<u>10 593 512</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar	7	20 230	35 221
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	50 408	48 928
		<u>70 638</u>	<u>84 149</u>
<b>Kassa och bank</b>	9	1 601 706	1 277 256
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>1 672 344</u>	<u>1 361 405</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>12 074 579</u>	<u>11 954 917</u>

TE  
AbM

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		5 040 805	5 040 805
Upplåtelseavgifter		5 091 252	5 091 252
Fond för yttre underhåll		402 754	381 604
		<u>10 534 811</u>	<u>10 513 661</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserad förlust		-2 718 721	-2 750 846
Årets resultat		187 920	53 275
		<u>-2 530 801</u>	<u>-2 697 571</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>8 004 010</u>	<u>7 816 090</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	3 686 250	3 699 250
		<u>3 686 250</u>	<u>3 699 250</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		83 874	95 260
Skatteskulder		-	3 935
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	300 445	340 382
		<u>384 319</u>	<u>439 577</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>12 074 579</u>	<u>11 954 917</u>

## Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>			
Ställda panter för fastighetslån		4 737 000	4 737 000
<b>Summa</b>		<u>4 737 000</u>	<u>4 737 000</u>

## Ansvarsförbindelser

<i>Ansvarsförbindelser</i>		Inga	Inga
----------------------------	--	------	------

TE  
AM

## Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. I de fall det saknas ett allmänt råd från Bokföringsnämnden har i förekommande fall vägledning hämtats från Redovisningsrådets rekommendationer.

### Värderingsprinciper m m

Om inte annat framgår är principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivning sker systematiskt över den bedömda nyttjandetiden. Härvid tillämpas följande avskrivningstider.

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnad	2
-Ombyggnad , fönster	2
-Ombyggnad, fasader	2,5
-Hiss	20
-Ventilation och värme	4
-Takreparationer	33
-Uteplatser	4
-Kabel TV	5
-Trapphusrenovering vindsvåning och Fiberkabelinstallation	10
-Avloppsrenovering	10
-Maskiner, tvättmaskin	20

### Fordringar

Upptas till det belopp, som efter individuell bedömning beräknas inflyta.

### Redovisning av intäkter

Hyses- och avgiftsintäkter aviseras i förskott. De periodiseras därför så att endast den del som belöper på perioden redovisas som intäkter.

### Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar och redovisas efter bokföringsnämndens allmänna råd "BFNAR 2003:4 Redovisning av medel reserverade för framtida underhåll i bostadsrättsföreningar". Till yttre fond avsätts årligen ett värde motsvarande minst 0,3% av anskaffningsvärdet för föreningens hus.

### Övriga tillgångar och skulder

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde med hänsyn taget till befarade förluster om ej annat anges i not nedan.

### Skatt

Enligt en ny dom i Högsta Förvaltningsdomstolen den 29 december 2010 ska bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten vara skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 22 procent.

TE  
AM



## Noter

### Not 1 Nettoomsättning

	2013-12-31	2012-12-31
Årsavgifter	1 455 708	1 457 331
Hyror	84 764	84 764
Panter & Överlåtelser	10 450	8 200
Bredbandsavgifter	4 201	-
<b>Summa</b>	<b>1 555 123</b>	<b>1 550 295</b>

### Not 2 Driftskostnader

Fastighetskötsel, hisskötsel och städning	90 005	151 679
Reparationer	31 370	52 476
El	45 159	51 774
Uppvärmning	309 091	308 090
Vatten	57 457	63 142
Sophämtning	38 398	43 260
Försäkringspremier	52 473	48 738
Fastighetsavgift bostäder	48 400	54 600
Fastighetskatt lokaler	3 840	4 380
Övriga fastighetskostnader	5 431	5 361
Kabel-TV / Bredband	907	-
Styrelsearvoden	75 000	75 000
Sociala avgifter	21 911	24 614
Förvaltningsarvode	66 500	64 124
Övr externa tjänster	5 008	17 471
Bankkostnader	-	625
Övriga driftskostnader	4 229	4 022
<b>Summa</b>	<b>855 179</b>	<b>969 356</b>

Anställda, föreningen har ingen fast anställd personal.

### Not 3 Ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter	5 127	12 075
Ränteintäkter skattefria	93	71
<b>Summa</b>	<b>5 220</b>	<b>12 146</b>

### Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader till kreditinstitut	146 654	183 564
Övriga finansiella kostnader	-	708
<b>Summa</b>	<b>146 654</b>	<b>184 272</b>

## Not 5 Byggnader och mark

	2013-12-31	2012-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden byggnad:		
Vid årets början		
-Byggnad	7 050 152	7 050 152
-Mark	762 745	762 745
	<u>7 812 897</u>	<u>7 812 897</u>
Ackumulerade avskrivningar byggnad enligt plan:		
Vid årets början	-3 045 110	-2 904 107
-Årets avskrivning byggnad enligt plan	-141 003	-141 003
	<u>-3 186 113</u>	<u>-3 045 110</u>
Ackumulerade anskaffningsvärden ombyggnad:		
-Fasad och balkonger	3 777 851	3 777 851
-Fönster	1 685 898	1 685 898
-Hiss	31 125	31 125
-Fläkt / Ventilation	84 500	84 500
-Värme	175 094	175 094
-Takreparationer	23 125	23 125
-Uteplatser	456 789	456 789
-Trapphusrenovering vindsvåning	37 500	37 500
-Avloppsrenovering	145 290	-
	<u>6 417 172</u>	<u>6 271 882</u>
Ackumulerade avskrivningar ombyggnad enligt plan:		
Vid årets början	-514 876	-340 373
-Årets avskrivning fönster enligt plan	-189 032	-174 503
	<u>-703 908</u>	<u>-514 876</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>10 340 048</b>	<b>10 524 793</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	14 783 000	16 179 000
Mark	13 401 000	11 459 000
	<u>28 184 000</u>	<u>27 638 000</u>
Bostäder	27 800 000	27 200 000
Lokaler	384 000	438 000
	<u>28 184 000</u>	<u>27 638 000</u>

## Not 6 Maskiner och installationer

	2013-12-31	2012-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden maskiner och installationer:		
-Kabel tv	66 231	66 231
-Tvättmaskin & Torktumlare	98 334	98 334
-Gamla maskiner	306 213	306 213
-Fiberkabel	32 201	32 201
	<u>502 979</u>	<u>502 979</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-434 260	-427 728
-Årets avskrivning kabel tv / fiberkabel, enligt plan	-6 532	-6 532
	<u>-440 792</u>	<u>-434 260</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>62 187</b>	<b>68 719</b>

TE  
A. M.

### Not 7 Övriga fordringar

	2013-12-31	2012-12-31
Skattekonto	15 153	16 321
Skattefordran taxering 2014	5 077	-
Övriga kortfristiga fordringar	-	18 900
	<b>20 230</b>	<b>35 221</b>

### Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Försäkring	13 390	12 305
Funktionskontroll	7 004	6 728
Bredband, telefoni och TV	30 014	29 895
	<b>50 408</b>	<b>48 928</b>

### Not 9 Kassa och bank

Bank	665 289	662 110
Klientmedel hos Fastighetsägarna Service	936 417	615 146
	<b>1 601 706</b>	<b>1 277 256</b>

### Not 10 Eget kapital

	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital		Summa
	Insatser	Upp- låtelse avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	5 040 805	5 091 252	381 604	-2 750 846	53 275	7 816 090
Disposition enligt stämmobeslut			21 150	32 125	-53 275	
Årets resultat					187 920	187 920
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>5 040 805</b>	<b>5 091 252</b>	<b>402 754</b>	<b>-2 718 721</b>	<b>187 920</b>	<b>8 004 010</b>

TE  
TE

## Not 11 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Långgivare	Konvertering / slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2013-12-31	Amortering / upplåning	Skuldbelopp 2012-12-31
Stadshypotek	2015-01-30	4,00	1 000 000		1 000 000
Stadshypotek	2020-01-30	4,75	770 000	-8 000	778 000
Stadshypotek	2015-01-30	4,00	481 250	-5 000	486 250
Stadshypotek		Rörligt	735 000		735 000
Stadshypotek	2020-03-01	4,63	700 000		700 000
			<b>3 686 250</b>	<b>-13 000</b>	<b>3 699 250</b>
Kortfrist del av långfr skuld, amortering enligt plan			-13 000		-13 000
			<b>3 673 250</b>	<b>-13 000</b>	<b>3 686 250</b>

## Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter


	2013-12-31	2012-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	126 951	122 718
Räntor	22 361	22 977
Sociala avgifter	23 000	23 000
El	5 421	2 626
Beräknat styrelsearvode	75 000	74 390
Fjärrvärme	38 356	45 530
Avfall	7 409	6 661
Fastighetsskötsel	-	25 880
Trapphusrenovering vindsvåning	-	16 600
Trädgårdsmöbler o dyl	1 947	-
	<b>300 445</b>	<b>340 382</b>

## Underskrifter

Stockholm 2014 -03-17


  
Lotta Albåge

  
Aksel Malmström

  
Thomas Eriksson

Min revisionsberättelse har lämnats 2014 -03-17

  
Christina Tengstrand



## REVISIONSBERÄTTELSE

Organisationsnummer 716417-6567

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Slottet

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i bostadsrättsföreningen Slottet för år 2013. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultat- och balansräkningen samt disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stocksund den 17 mars 2014



Christina Tengstrand

Revisor i Bostadsrättsföreningen Slottet



# ARSSTÄMMA Brf Slottet

Lägenhetsnr		Innehavare/närvarande	Datum:	2014-03-26
gammalt	nytt	Namn	Telefon	Mailadress
1	1001			
2	1002	THOMAS ERIKSSON	0707652446	ther@mediatcgroun.com
3	1003			
4	1004	Michaela Grinsfeldt	0735402545	michaela-grinsfeldt@yahoo.se
5	1005	Mikael Bokell	0704933409	mikaelbokell@gmail.com
6	1006	P. Sundhage	0725506401	piasundhage@hotmail.com
7	1007	ASA ERIKSSON	070-6084080	asa.e.eriksson@gmail.com
8	1101			
9	1102			
10	1103			
11	1104			
12	1105			
13	1106			
14	1107	MARTIN CARLW	070578055	
15	1108			
16	1201			
17	1202	Caroline Dunvret		dunvret@hotmail.com
18	1203	Christina Tengstrand		
19	1204	Ave Lundhugg		
20	1205			
21	1206			
22	1207			
23	1208			
24	1301	Lille Mor Enroth	0705928953	lillemora@euroth.
25	1302			
26	1303	Helena Karlsson	086554863	Karlsson_aceh@hotmail.com
27	1304			
28	1305	Mats Ringsten	0708-694777	ringsten@felix.com
29	1306			
30	1307			
31	1308	Aksel Malmström	0739524546	aksel@admin.lth.se
32	1401	STIG HOFFSTEDT	0767744031	stg.hoffstedt@gmail.com
33	1402	Kerstin Silsson	0706545432	kerstin@promaniz.com
34	1403			
35	1404			
36	1405	Markus Nilsson	070-2009707	markusernstnilsson@gmail.com
37	1406	Maria Sveronius	0705619984	maria-sveronius@hotmail.com
38	1407			
39	1408			
40	1501	Lotta Albige	070-7636019	lotta@albige.se