

Årsredovisning för

Brf Slottet

716417-6567

Räkenskapsåret

2015-01-01 - 2015-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Slottet (716417-6567) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015-01-01--2015-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelse

Styrelsen har utgjorts av:

Thomas Ejderhamn	Ordförande
Lotta Albåge	Kassör
Aksel Malmström	Ledamot
Rikard Sahl	Ledamot
Caroline Dunvret	Suppleant
Gunilla Sundkvist	Suppleant
Richard Törnqvist af Ström	Suppleant

Föreningens firma tecknas Brf Slottet, av två ledamöter.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Internrevisor har varit Christina Tengstrand med Kerstin Svensson som suppleant, valda vid föreningsstämman.

Valberedning

Valberedningen har utgjorts av Ulf Nordberg, sammankallande, samt Amanda Zetterblom.

Föreningsfrågor

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1982-01-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1982-02-09 och nuvarande stadgar registrerades 1996-09-10.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2015-03-24. På stämman deltog medlemmar från 18 lägenheter.

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 4 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.

På föreningens fastighet finns 16 parkeringsplatser utomhus samt 7 garageplatser. Ingen används som gästparkering, eller hyrs ut externt.

TE


Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 55 st. Under året har 8 st tillkommit och 6 st har avgått. Vid årets slut var antalet medlemmar därmed 57 st.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB. Teknisk förvaltning sköts av styrelsen och föreningens medlemmar.

Ekonomi

Avgifter och hyror

Avgifterna har under 2015 varit oförändrade. Den genomsnittliga årsavgiften för bostäder uppgår till 708 kr/kvm. Under 2016 planerar föreningen ingen avgiftsförändring.

Budget 2016

Budget visar för 2016 ett positivt resultat. Inga större investeringar är planerade för 2016.

Resultat och ställning (tkr)

	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	1 554	1 555	1 555	1550	1 550
Rörelseresultat	236	386	329	225	372
Resultat efter fin. poster	134	246	188	53	145
Balansomslutning	12 125	12 322	12 075	11 955	13 100
Fond för yttre underhåll	445	424	403	382	360
Soliditet	69,2	67,0	66,3	65,4	59,3

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
2015	Installation av postboxar samt nytt låssystem

TE
M. K. Hill

Aktiviteter under 2015

Styrelsen har löpande under 2015 utvecklat den framtida underhållsplanen, genom att ta in offerter på underhåll samt om- och tillbyggnadsprojekt.

Under 2015 har den kvartalsvisa brandöversynen och årliga elementluftningen genomförts.

I början av november inleddes sortering av matavfall i separat container.

Värmeväxlare har bytts ut i pannrummet.

Två vattenskador samt översvämningar har inträffat i våra lägenheter.

Skadad ledstång i trappan har reparerats.

Det har upphandlats och beställts postboxar och nytt låssystem som levererats.

Förslag på nya föreningsstadgar och ordningsregler har utarbetats.

Förväntad framtida utveckling

Händelser 2016

En snyggare lösning för våra sopcontainers ska utredas.

Fortsatt utredning av förbättring av vårt värmesystem (bergvärme eller dylikt).

Målning av trapphus planeras.

En översyn av gym och bastu har påbörjats.

Förslag till resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-2 326 706
Årets resultat	<u>134 362</u>
	-2 192 344

Styrelsen föreslår följande disposition:

Överföring till Fond för yttre underhåll	21 150
Balanseras i ny räkning	<u>-2 213 494</u>
Balanserat resultat	-2 192 344

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



Thomas Ejderhamn



Lotta Albåge



Aksel Malmström



Rikard Sahl

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 553 980	1 555 496
Övriga rörelseintäkter		1 875	4 250
Summa rörelseintäkter		1 555 855	1 559 746
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	2	-880 753	-736 965
Övriga externa kostnader	4	-2 520	-4 185
Personalkostnader och arvoden	3	-96 963	-95 823
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-339 612	-336 567
Summa rörelsekostnader		-1 319 848	-1 173 540
Rörelseresultat		236 007	386 206
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		279	3 340
Räntekostnader och liknande resultatposter		-101 924	-143 150
Summa finansiella poster		-101 645	-139 810
Resultat efter finansiella poster		134 362	246 396
Resultat före skatt		134 362	246 396
Skatter			
Årets resultat		134 362	246 396

TE
Mikael

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	9 687 686	10 010 013
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	253 433	55 655
Summa materiella anläggningstillgångar		9 941 119	10 065 668
Summa anläggningstillgångar		9 941 119	10 065 668
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		22 680	20 089
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		51 911	50 234
Summa kortfristiga fordringar		74 591	70 323
Kassa och bank			
Kassa och bank	7	2 109 089	2 185 543
Summa kassa och bank		2 109 089	2 185 543
Summa omsättningstillgångar		2 183 680	2 255 866
SUMMA TILLGÅNGAR		12 124 799	12 321 534

TE
M Le M

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		10 132 057	10 132 057
Fond för yttre underhåll		445 054	423 904
Summa bundet eget kapital		10 577 111	10 555 961
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 326 706	-2 551 952
Årets resultat		134 362	246 396
Summa fritt eget kapital		-2 192 344	-2 305 556
Summa eget kapital		8 384 767	8 250 405
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	3 164 000	3 173 250
Summa långfristiga skulder		3 164 000	3 173 250
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfr skuld	9	-	500 000
Leverantörsskulder		291 047	82 896
Övriga skulder		360	1 260
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		284 625	313 723
Summa kortfristiga skulder		576 032	897 879
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 124 799	12 321 534

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	2015-12-31	2014-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	4 737 000	4 737 000
Summa ställda säkerheter	4 737 000	4 737 000

Ansvarsförbindelser

Övriga ansvarsförbindelser	Inga	Inga
----------------------------	------	------

TE
M. Å. J. Å.

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

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

Redovisning av intäkter

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

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 22 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parentes)

Anläggningstillgångar	% per år	(% föreg år)
Byggnad	2%	(2%)
Ombyggnad, fönster	2%	(2%)
Ombyggnad, fasader	2,5%	(2,5%)
Ombyggnad, hiss	20%	(20%)
Ombyggnad, ventilation och värme	4%	(4%)
Takreparationer	33%	(33%)
Uteplatser	4%	(4%)
Kabel TV	5%	(5%)
Trapphusrenovering, vindsvåning, avloppsrenovering	10%	(10%)
Installation fiberkabel	10%	(10%)
Passersystem	5%	

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

TE


Upplysningar till resultaträkning

Not 1 Nettoomsättning

	2015	2014
Årsavgifter	1 455 708	1 455 708
Hyror	79 917	83 556
Bredbandsavgifter	4 602	6 022
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	13 753	10 210
	1 553 980	1 555 496

Not 2 Drift- och fastighetskostnader

	2015	2014
Drift		
Fastighetsskötsel	11 433	11 014
Städning	26 340	22 747
Tillsyn, besiktning, kontroller	-	15 375
Trädgårdsskötsel	13 613	20 584
Snöröjning	33 875	19 375
Reparationer	85 895	26 109
El	42 755	42 727
Uppvärmning	293 094	291 362
Vatten	68 459	59 756
Sophämtning	43 954	41 738
Försäkringspremie	56 442	52 106
Självrisk	22 250	-
Fastighetsavgift bostäder	49 720	48 680
Fastighetsskatt lokaler	3 840	3 840
Övriga fastighetskostnader	2 983	2 138
Kabel-tv/Bredband/IT	1 157	1 625
Förvaltningsarvode ekonomi	70 205	68 000
Övriga externa tjänster	9 709	9 789
	835 724	736 965
Underhåll		
Värme	45 029	-
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	880 753	736 965

Not 3 Personalkostnader och arvoden

	2015	2014
Styrelsearvode	75 000	75 000
Sociala kostnader	21 963	20 823
	96 963	95 823

Föreningen har ingen anställd personal

TE
M
K
J

Not 4 Övriga externa kostnader

	2015	2014
Porto / Telefon	2 520	2 310
Konsultarvode	-	1 875
Summa	2 520	4 185

Upplysningar till balansräkning

Not 5 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	7 050 152	7 050 152
-Ombyggnad	6 417 172	6 417 172
-Mark	762 745	762 745
	14 230 069	14 230 069
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-4 220 056	-3 890 021
-Årets avskrivning enligt plan	-322 327	-330 035
	-4 542 383	-4 220 056
Redovisat värde vid årets slut	9 687 686	10 010 013
Taxeringsvärde		
Byggnader	14 783 000	14 783 000
Mark	13 401 000	13 401 000
	28 184 000	28 184 000
Bostäder	27 800 000	27 800 000
Lokaler	384 000	384 000
	28 184 000	28 184 000

Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2015-12-31	2014-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	502 979	502 979
-Nyanskaffningar	215 063	-
	718 042	502 979
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-447 324	-440 792
-Årets avskrivning enligt plan	-17 285	-6 532
	-464 609	-447 324
Redovisat värde vid årets slut	253 433	55 655

TE
M
Ak
All

Not 7 Kassa och bank

	2015-12-31	2014-12-31
SHB Checkkonto	163 693	664 943
Avräkningskonto Fastighetsägarna Service	1 945 396	1 520 600
Summa	2 109 089	2 185 543

Not 8 Eget kapital

Bundet eget kapital			Fritt eget kapital/ Ansamlad förslut		
	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	10 132 057	423 904	-2 551 952	246 396	8 250 405
Disposition enligt stämmobeslut		21 150	225 246	-246 396	
Årets resultat				134 362	134 362
Belopp vid årets utgång	10 132 057	445 054	-2 326 706	134 362	
Totalt bundet eget kapital			Totalt fritt eget kapital		
10 577 111			-2 192 344		8 384 767

TE


Not 9 Skulder till kreditinstitut

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2015-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2014-12-31
Stadshypotek		2,41%	500 000	-500 000	1 000 000
Stadshypotek		4,75%	754 000	-8 000	762 000
Stadshypotek		1,58%	475 000	-1 250	476 250
Stadshypotek		Rörlig	735 000	-	735 000
Stadshypotek		4,63%	700 000	-	700 000
			3 164 000		3 673 250
Kortfristig del av långfristig skuld			-8 000		-500 000
			3 156 000		3 173 250

Underskrifter

Stockholm 2016 - 03 - 19



Lotta Albåge



Thomas Ejderhamn



Aksel Malmström



Rikard Sahl

Min revisionsberättelse har lämnats den 2016 - 03 - 19



Christina Tengstrand

REVISIONSBERÄTTELSE

Organisationsnummer 716417-6567

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Slottet

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i bostadsrätts-föreningen Slottet för år 2015. 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 19 mars 2016



Christina Tengstrand
Revisor i Bostadsrättsföreningen Slottet

ÄRSSTÄMMA Brf Slottet

Lägenhetsnr		Innehavare/närvarande	Datum:	2016-03-30
gammalt	nytt	Namn	Telefon	Mailadress
1	1001	Thomas Eiderhamn gm Stefan Kulhanek		
2	1002	Thomas & Linn Eiderhamn		
3	1003			
4	1004			
5	1005	<i>[Signature]</i>	0708 953955	nicklas.karlsson@me.com
6	1006	Pia Sundhage	0725 506401	piasundhage@hotmail.com
7	1007	Gunilla Sundkvist	070-4566565	
8	1101			
9	1102	Jeamy Walestrand.	0721882101	jeamy@hotmail.se
10	1103	VICTORIA LONER	0707832652	vicky.i@hotmail.com
11	1104			
12	1105			
13	1106			
14	1107	MARTIN CLARIN		
15	1108			
16	1201	Amanda Zetterblom	0761039228	amanda.zetterblom@hotmail.com
17	1202			
18	1203	Christina Tengstrand		
19	1204	Ave Undelup		
20	1205	Fredrik Lundgren		
21	1206			
22	1207			
23	1208	Jessica Jacobsson	0705890553	jessica@admico.se
24	1301			
25	1302			
26	1303	Helena Karlsson	08-6554865	
27	1304			
28	1305			
29	1306			
30	1307	Rikard Sahl	0708-780756	rikard.sahl@gmail.com
31	1308	Akxel Malmström	073-9524546	akxel@kth.se
32	1401			
33	1402	Kerstin Siensson	0706545132	kerstin@promaniz.com
34	1403			
35	1404			
36	1405			
37	1406			
38	1407	<i>[Signature]</i>		
39	1408	Martin Östman	0733061594	
40	1501	Lotta Almqvist		

PÅMINNELSE

Kallelse till ordinarie föreningsstämma i Brf Slottet

Medlemmar i bostadsrättsföreningen Slottet, org.nr 716417-6567, ("Brf Slottet") kallas härmed till ordinarie föreningsstämma onsdagen den 30 mars 2016 klockan 19.00 i Brf Slottets lokaler (pannrummet) i Stocksund

DAG:	Onsdagen den 30 mars 2016
TID:	Klockan 19.00
PLATS:	Invernessvägen 9 i Stocksund, Pannrummet

Förslag till dagordning

1. Stämmans öppnande
2. Val av ordförande vid stämman
3. Upprättande och godkännande av röstlängd
4. Godkännande av dagordning
5. Val av justeringsman
6. Fråga om kallelse till stämman behörigen skett
7. Föredragning om styrelsens årsredovisning
8. Föredragning av revisorns berättelse
9. Fastställande av resultat- och balansräkning
10. Fråga om användande av uppkommen vinst
11. Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
12. Fråga om arvoden
13. Val av styrelseledamöter och suppleanter
14. Val av revisor och suppleant
15. Val av valberedning och suppleant
16. Beslut om att anta nya stadgar
17. Stämmans avslutande

Förslag till beslut

Punkt 16 Beslut om att anta nya stadgar

I syfte att modernisera och förtydliga föreningens stadgar, föreslår styrelsen att föreningsstämman antar nya stadgar i enlighet med förslaget som följer Bilaga 1.

För undvikande av missförstånd önskar styrelsen förtydliga att styrelsens förslag till nya stadgar inte medför en ändring av befintliga andelstal eller insatser.

Nuvarande stadgar bifogas som Bilaga 2.

Majoritetskrav och särskilda villkor

För giltigt beslut enligt punkten 16 ovan krävs:

- att samtliga röstberättigade i föreningen har förenat sig om det; eller
- att beslutet fattas på två på varandra följande stämmor och att beslutet på den senare stämman biträds av minst två tredjedelar av de röstande.

Välkomna!

Stocksund den 11 mars 2016

Brf Slottet
Styrelsen