

Årsredovisning för

Brf Slottet

716417-6567

Räkenskapsåret

2017-01-01 - 2017-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Slottet (716417-6567) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01--2017-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelse

Styrelsen har utgjorts av:

Richard Törnqvist af Ström	Ordförande
Lotta Albåge	Kassör
Aksel Malmström	Ledamot
Peter Rosén	Ledamot
Anna Rosén	Ledamot
Rikard Sahl	Suppleant
Gunilla Sundkvist	Suppleant
Anna von Heland	Suppleant

Föreningens firma tecknas Brf Slottet, av två ledamöter.
Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 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 2016-08-27.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2017-03-22. På stämman deltog medlemmar från 16 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 Fastighetsägarnas egna försäkring. 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 1 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 2016 och uppgår till 33 233 000 kr varav byggnadsvärdet är 18 174 000 kr.

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

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 56 st. Under året har 3 st tillkommit och 1 st har avgått. Vid årets slut var antalet medlemmar därmed 58 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 2017 varit oförändrade. Den genomsnittliga årsavgiften för bostäder uppgår till 708 kr/kvm. Under 2018 planerar föreningen ingen avgiftsförändring.

Budget 2018

Budget visar för 2018 ett positivt resultat. Inga större investeringar är planerade för 2018.

Resultat och ställning (tkr)

	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	1 545	1 551	1 554	1 555	1 555
Rörelseresultat	266	299	236	386	329
Resultat efter fin. poster	169	201	134	246	188
Balansomslutning	12 268	12 157	12 125	12 322	12 075
Fond för yttre underhåll	487	466	445	424	403
Soliditet	71,4	70,6	69,2	67,0	66,3

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
2016	Trapphusmålning
2017	En överbyggnad av våra sopcontainers har genomförts

Aktiviteter under 2017

- Styrelsen har löpande under 2017 utvecklat den framtida underhållsplanen, genom att ta in offerter på underhåll samt om- och tillbyggnadsprojekt.
- Under 2017 har den kvartalsvisa brandöversynen och årliga elementluftningen genomförts.
- En mindre vattenskada i en lägenhet har under året åtgärdats.
- Hantering av pågående process med våra nyinstallerade säkerhetsdörrar.
- Gallring av träd har genomförts.
- Nytt torkskåp i tvättstugan har installerats.

Förväntad framtida utveckling**Händelser 2018**

- Avloppsrenovering (spolning av stickledning).
- Gallring av träd på tomten.
- Fortgående process med våra säkerhetsdörrar.
- Utredning för att kontraktera med operatör för fasighetsskötsel.
- Större amortering av lån i samband med förfall av räntebindningstid.

Förändringar i eget kapital

I årsredovisningen för föregående år lämnade styrelsen följande förslag till resultatdisposition: Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-2 213 494
Årets resultat	<u>200 828</u>
Totalt	-2 012 666

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	21 150
Balanseras i ny räkning	<u>-2 033 816</u>
Totalt	-2 012 666

Föreningsstämman beslutade i enlighet med styrelsens förslag till resultatdisposition.

Föreningens redovisade vinst för räkenskapsåret 2017 uppgick till 168 551 kr.

Förslag till resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-2 033 816
Årets resultat	<u>168 551</u>
Totalt	-1 865 265

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	21 150
Balanseras i ny räkning	<u>-1 886 415</u>
Totalt	-1 865 265

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



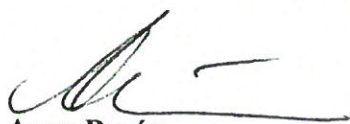
Richard Törnqvist af Ström



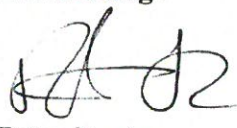
Lotta Albåge



Aksel Malmström



Anna Rosén



Peter Rosén

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 545 299	1 550 828
Övriga rörelseintäkter		740	41 056
Summa rörelseintäkter		1 546 039	1 591 884
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-824 994	-854 496
Övriga externa kostnader	4	-7 460	-6 565
Personalkostnader och arvoden	5	-98 102	-98 565
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-349 080	-333 387
Summa rörelsekostnader		-1 279 636	-1 293 013
Rörelseresultat		266 403	298 871
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		42	193
Räntekostnader och liknande resultatposter		-97 894	-98 236
Summa finansiella poster		-97 852	-98 043
Resultat efter finansiella poster		168 551	200 828
Resultat före skatt		168 551	200 828
Årets resultat		168 551	200 828

Handwritten signatures and initials, including a large signature and several smaller initials, located in the bottom right corner of the document.

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	9 095 460	9 371 584
Inventarier, maskiner och installationer	7	241 586	236 148
Summa materiella anläggningstillgångar		9 337 046	9 607 732
Summa anläggningstillgångar		9 337 046	9 607 732
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		15 905	46 130
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		60 878	52 676
Summa kortfristiga fordringar		76 783	98 806
Kassa och bank			
Kassa och bank	8	2 854 674	2 450 861
Summa kassa och bank		2 854 674	2 450 861
Summa omsättningstillgångar		2 931 457	2 549 667
SUMMA TILLGÅNGAR		12 268 503	12 157 399



Balansräkning

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		10 132 057	10 132 057
Fond för yttre underhåll		487 354	466 204
Summa bundet eget kapital		10 619 411	10 598 261
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 033 817	-2 213 494
Årets resultat		168 551	200 828
Summa fritt eget kapital		-1 865 266	-2 012 666
Summa eget kapital		8 754 145	8 585 595
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	2 665 000	3 148 000
Summa långfristiga skulder		2 665 000	3 148 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfr skuld	10	483 000	8 000
Leverantörsskulder		72 659	125 311
Övriga skulder		480	900
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		293 219	289 593
Summa kortfristiga skulder		849 358	423 804
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 268 503	12 157 399





Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2)

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)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	2%	(2%)
Ombyggnad, fönster	2%	(2%)
Ombyggnad, fasader	2,5%	(2,5%)
Ombyggnad, ventilation och värme	4%	(4%)
Sophus	20%	(0%)
Uteplatser	4%	(4%)
Kabel TV	5%	(5%)
Trapphusrenovering, vindsvåning, avloppsrenovering	10%	(10%)
Installation fiberkabel	10%	(10%)
Passersystem	5%	(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.



Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2017	2016
Årsavgifter	1 455 708	1 455 708
Hyror	83 047	78 109
Bredbandsavgifter	4 094	3 907
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	2 450	11 993
Övriga avgifter	-	1 111
	<u>1 545 299</u>	<u>1 550 828</u>

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2017	2016
Drift		
Fastighetsskötsel	12 118	11 687
Städning	32 339	33 180
Tillsyn, besiktning, kontroller	2 929	2 919
Trädgårdsskötsel	24 351	5 444
Snöröjning	73 925	19 199
Reparationer	30 786	16 183
El	31 893	31 252
Uppvärmning	283 446	298 697
Vatten	56 983	66 485
Sophämtning	36 516	41 845
Försäkringspremie	33 537	58 791
Fastighetsavgift bostäder	52 600	50 720
Fastighetsskatt lokaler	4 330	4 330
Övriga fastighetskostnader	1 226	28 957
Kabel-tv/Bredband/IT	1 236	1 216
Förvaltningsarvode ekonomi	74 145	72 896
Juridiska åtgärder	62 844	-
Övriga externa tjänster	9 790	10 395
	<u>824 994</u>	<u>754 196</u>
Underhåll		
Målning	-	76 829
Övrigt	-	23 471
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	824 994	854 496

Not 4 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Porto / Telefon	4 335	3 577
Konsultarvode	3 125	2 988
Summa	7 460	6 565



Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2017	2016
Styrelsearvode	69 648	70 000
Revisionsarvode	5 000	5 000
Sociala kostnader	23 454	23 565
	98 102	98 565

Föreningen har ingen anställd personal.

Noter till balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	7 050 152	7 050 152
-Ombyggnad	6 417 172	6 417 172
-Anskaffat under året, sophus	50 000	-
-Mark	762 745	762 745
	14 280 069	14 230 069
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-4 858 485	-4 542 383
-Årets avskrivning enligt plan	-326 124	-316 102
	-5 184 609	-4 858 485
Redovisat värde vid årets slut	9 095 460	9 371 584
Taxeringsvärde		
Byggnader	18 174 000	18 174 000
Mark	15 059 000	15 059 000
	33 233 000	33 233 000
Bostäder	32 800 000	32 800 000
Lokaler	433 000	433 000
	33 233 000	33 233 000

Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

	2017-12-31	2016-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	718 042	718 042
-Nyanskaffningar	28 394	
	746 436	718 042
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-481 894	-464 609
-Årets avskrivning enligt plan	-22 956	-17 285
	-504 850	-481 894
Redovisat värde vid årets slut	241 586	236 148

Not 8 Kassa och bank

	2017-12-31	2016-12-31
SHB Checkkonto	161 073	162 443
Avräkningskonto Fastighetsägarna Service	2 693 601	2 288 418
Summa	2 854 674	2 450 861

Not 9 Eget kapital

	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital/Ansamlad förlust		
	Insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	5 040 805	5 091 252	466 204	-2 213 494	200 828	8 585 594
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämma:</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			21 150	-21 150		
Balanseras i ny räkning				200 827	-200 828	
Årets resultat					168 551	168 551
Belopp vid årets utgång	5 040 805	5 091 252	487 354	-2 033 817	168 551	
	Totalt bundet eget kapital			Totalt fritt eget kapital		
	10 619 411			-1 865 266		8 754 145

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2017-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2016-12-31
Stadshypotek		2,41%	500 000		500 000
Stadshypotek		4,75%	738 000	-8 000	746 000
Stadshypotek		1,58%	475 000		475 000
Stadshypotek		Rörlig	735 000	-	735 000
Stadshypotek		4,63%	700 000	-	700 000
			3 148 000		3 156 000
Kortfristig del av långfristig skuld			-483 000		-8 000
			2 665 000		3 148 000

Övriga noter

Not 11 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Panter och därmed jämförbara 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

Not 12 Eventualförpliktelser

	2017-12-31	2016-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser	-	-

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat.

Underskrifter

Stockholm 2018 - 03 - 10



Lotta Albåge



Richard Törnqvist af Ström



Aksel Malmström



Peter Rosén



Anna Rosén

Min revisionsberättelse har lämnats den 2018 - 03 - 11



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 2017. 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 revisions sed 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 BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2), 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 11 mars 2018

Christina Tengstrand

Christina Tengstrand
Revisor i Bostadsrättsföreningen Slottet

