

Årsredovisning för

Brf Slottet

716417-6567

Räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Slottet (716417-6567) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01--2019-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelse

Styrelsen har utgjorts av:

Göran Kribe	Ordförande
Lotta Albåge	Kassör
Peter Rosén	Ledamot
Hanna Boman	Ledamot
Aksel Malmström	Suppleant
Anne Östholm	Suppleant
Richard Törnqvist af Ström	Suppleant

Föreningens firma tecknas Brf Slottet, av två ledamöter.
Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Internrevisor har varit Christina Tengstrand med Stig Hoffstedt som suppleant, valda vid föreningsstämman.

Valberedning

Valberedningen har utgjorts av Rikard Sahl, sammankallande, samt Anna von Heland som suppleant.

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 2018-11-23.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2019-03-20. På stämman deltog medlemmar från 15 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 2019 och uppgår till 40 722 000 kr varav byggnadsvärdet är 20 348 000 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 55 st. Under året har 3 st tillkommit och 3 st har avgått. Vid årets slut var antalet medlemmar därmed 55 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 2019 varit oförändrade. Den genomsnittliga årsavgiften för bostäder uppgår till 708 kr/kvm. Under 2020 planerar föreningen ingen avgiftsförändring.

Budget 2020

Budget visar för 2020 ett negativt resultat. Under 2020 planeras tomtarbeten.

Resultat och ställning (tkr)

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 589	1 551	1 545	1 551	1 554
Rörelseresultat	278	262	266	299	236
Resultat efter fin. poster	197	173	169	201	134
Balansomslutning	11 814	11 995	12 268	12 157	12 125
Fond för yttre underhåll	530	509	487	466	445
Soliditet	77,2	74,4	71,4	70,6	69,2

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
2018	Avloppsrenovering (spolning av stickledning)
2018	Snörasskydd har monterats på taken på plan fyra
2018	Ny trädgårdsbelysning med nya lyktstolpar har installerats
2019	Byte av/målning av fasad på plan 5

Aktiviteter under 2019

- Styrelsen har löpande under 2019 utvecklat den framtida underhållsplanen, genom att ta in offerter på underhåll samt om- och tillbyggnadsprojekt.
- Under 2019 har den kvartalsvisa brandöversynen genomförts.
- Uppmärksammat och planerat för åtgärd av vattenläcka från altan.
- Fortsatt hantering av pågående process med de boendes nyinstallerade säkerhetsdörrar.
- Årsmötet beslutade att tillsätta en grupp för att arbeta fram förslag till att installera laddstolpar. Arbetet fortsätter under 2020.
- Styrelsen har under året maximerat amorteringarna på föreningens lån för att sänka räntekostnaderna.

Förväntad framtida utveckling

Händelser 2020

- Fortgående process med de boendes säkerhetsdörrar.
- Utredning av kostnader för tomtarbeten såsom tomt, asfalt, parkering och garage.
- OVK (obligatorisk ventilationskontroll) genomförs under februari 2020.

Förändringar i eget kapital

	<u>Bundet eget kapital</u>			<u>Fritt eget kapital</u>		
	<u>Insatser</u>	<u>Upplåtelse- avgifter</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Summa</u>
Belopp vid årets ingång	5 040 805	5 091 252	508 504	-1 886 416	173 163	8 927 308
Förändring av fond för yttre underhåll			21 150	-21 150		
Balanseras i ny räkning				173 163	-173 163	
Årets resultat					196 797	196 797
Belopp vid årets utgång	<u>5 040 805</u>	<u>5 091 252</u>	<u>529 654</u>	<u>-1 734 402</u>	<u>196 797</u>	<u>9 124 106</u>
	Totalt bundet eget kapital			Totalt fritt eget kapital		
	10 661 711			-1 537 605		

Föreningens redovisade vinst för räkenskapsåret 2019 uppgick till 196 797 kr.

Förslag till resultatdisposition

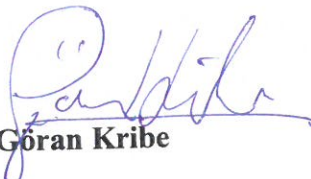
Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-1 734 402
Årets resultat	<u>196 797</u>
Totalt	-1 537 605

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	21 150
Balanseras i ny räkning	<u>-1 558 755</u>
Totalt	-1 537 605

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


Göran Kribe


Peter Rosén


Lotta Albåge


Hanna Boman

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 589 018	1 550 841
Övriga rörelseintäkter		102 295	700
Summa rörelseintäkter		1 691 313	1 551 541
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-942 784	-834 703
Övriga externa kostnader	4	-4 927	-5 890
Personalkostnader och arvoden	5	-95 582	-98 565
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-370 020	-350 825
Summa rörelsekostnader		-1 413 313	-1 289 983
Rörelseresultat		278 000	261 558
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-81 203	-88 395
Summa finansiella poster		-81 203	-88 395
Resultat efter finansiella poster		196 797	173 163
Resultat före skatt		196 797	173 163
Årets resultat		196 797	173 163

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	8 443 212	8 769 336
Inventarier, maskiner och installationer	7	327 720	371 616
Summa materiella anläggningstillgångar		8 770 932	9 140 952
Summa anläggningstillgångar		8 770 932	9 140 952
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 492	2 208
Övriga fordringar		15 518	15 517
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		103 205	47 360
Summa kortfristiga fordringar		120 215	65 085
Kassa och bank	8		
Kassa och bank		2 923 313	2 788 630
Summa kassa och bank		2 923 313	2 788 630
Summa omsättningstillgångar		3 043 528	2 853 715
SUMMA TILLGÅNGAR		11 814 460	11 994 667

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		10 132 057	10 132 057
Fond för yttre underhåll		529 654	508 504
Summa bundet eget kapital		10 661 711	10 640 561
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 734 402	-1 886 416
Årets resultat		196 797	173 163
Summa fritt eget kapital		-1 537 605	-1 713 253
Summa eget kapital		9 124 106	8 927 308
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	2 228 400	2 331 850
Summa långfristiga skulder		2 228 400	2 331 850
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfr skuld	10	103 450	193 800
Leverantörsskulder		84 210	127 326
Skatteskulder		4 983	493
Övriga skulder		180	60
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		269 131	413 830
Summa kortfristiga skulder		461 954	735 509
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 814 460	11 994 667

OK
JJS
AK

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 parantes)

<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%	(20%)
Uteplatser	4%	(4%)
Kabel TV	5%	(5%)
Trapphusreovering, vindsvåning, avloppsreovering	10%	(10%)
Installation fiberkabel	10%	(10%)
Passersystem	5%	(5%)
Utebelysning	10%	(10%)
Snörasskydd	20%	(20%)

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.

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter	1 455 667	1 455 677
Hyror	81 376	82 757
Bredbandsavgifter	4 824	8 607
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	450	3 750
Övriga avgifter	46 701	50
	1 589 018	1 550 841

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2019	2018
Drift		
Fastighetsskötsel	10 679	10 468
Städning	33 045	28 004
Tillsyn, besiktning, kontroller	9 242	3 382
Trädgårdsskötsel	1 613	41 886
Snöröjning	38 302	35 755
Reparationer	57 268	51 989
El	37 858	32 381
Uppvärmning	271 722	280 293
Vatten	64 905	67 393
Sophämtning	39 875	38 809
Försäkringspremie	26 648	25 715
Fastighetsavgift bostäder	55 080	53 480
Fastighetsskatt lokaler	7 220	4 330
Övriga fastighetskostnader	4 071	4 110
Kabel-tv/Bredband/IT	1 335	1 315
Förvaltningsarvode ekonomi	78 091	76 120
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	-	5 938
Panter och överlåtelser	1 163	1 138
Juridiska åtgärder	3 438	-
Övriga externa tjänster	10 015	9 968
	751 570	772 474
Underhåll		
Bostäder	-	14 809
El	19 964	-
Stambyte	-	47 420
Fasader	171 250	-
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	942 784	834 703

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Porto / Telefon	4 927	5 890
Summa	4 927	5 890

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2019	2018
Styrelsearvode	70 000	70 000
Revisionsarvode	5 000	5 000
Sociala kostnader	20 582	23 565
	95 582	98 565

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 6 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	7 050 152	7 050 152
-Ombyggnad	6 467 172	6 467 172
-Mark	762 745	762 745
	14 280 069	14 280 069
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-5 510 733	-5 184 609
-Årets avskrivning enligt plan	-326 124	-326 124
	-5 836 857	-5 510 733
Redovisat värde vid årets slut	8 443 212	8 769 336
Taxeringsvärde		
Byggnader	20 348 000	18 174 000
Mark	20 374 000	15 059 000
	40 722 000	33 233 000
Bostäder	40 000 000	32 800 000
Lokaler	722 000	433 000
	40 722 000	33 233 000

Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	901 167	746 436
-Nyanskaffningar	-	154 731
	901 167	901 167
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-529 551	-504 850
-Årets avskrivning enligt plan	-43 896	-24 701
	-573 447	-529 551
Redovisat värde vid årets slut	327 720	371 616

[Handwritten signatures]

Not 8 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
SHB Checkkonto	158 333	159 703
Avräkningskonto Fastighetsägarna Service	2 764 980	2 628 927
Summa	2 923 313	2 788 630

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	508 504	-1 886 416	173 163	8 927 308
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämma:</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			21 150	-21 150		
Balanseras i ny räkning				173 164	-173 163	
Årets resultat					196 797	196 797
Belopp vid årets utgång	5 040 805	5 091 252	529 654	-1 734 402	196 797	
	Totalt bundet eget kapital			Totalt fritt eget kapital		
			10 661 711	-1 537 605		9 124 106

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2019-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2018-12-31
Stadshypotek	2023-01-30	2,41%	412 500	-50 000	462 500
Stadshypotek	2020-01-30	4,75%	606 850	-73 800	680 650
Stadshypotek		Rörlig	735 000	-	735 000
Stadshypotek	2020-03-01	4,63%	577 500	-70 000	647 500
			2 331 850		2 525 650
Kortfristig del av långfristig skuld			-103 450		-193 800
			2 228 400		2 331 850

Övriga noter

Not 11 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	4 237 000	4 237 000
Summa ställda säkerheter	4 237 000	4 237 000

Not 12 Eventualförpliktelser

	2019-12-31	2018-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser	-	-

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat.

Underskrifter

Stockholm 2020 - 03-09

Lotta Albåge

Hanna Boman

Göran Kribe

Peter Rosén

Min revisionsberättelse har lämnats den 2020 -03-09

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 2019. 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 9 mars 2020


Christina Tengstrand
Revisor i Bostadsrättsföreningen Slottet