

Årsredovisning för

Brf Slottet

716417-6567

Räkenskapsåret
2012-01-01 - 2012-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Slottet (716417-6567) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2012-01-01--2012-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelse

Styrelsen har utgjorts av:

Mikael Bokell	Ordförande
Lotta Albåge	Kassör
Anders Eng	Ledamot
Thomas Eriksson	Ledamot

Aksel Malmström	Suppleant
Lille Mor Enroth	Suppleant
Caroline Dunvret	Suppleant

Vid årsstämman 2012 avgick Stefan Kulhanek som ledamot och Peter Kalliopuro och Ulf Nyström som suppleanter.

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 Ingrid Olsson sammankallande, samt Helena Karlsson.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2012-03-20. På stämman deltog 19 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 momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

Lägenheter och lokaler

Av föreningens 40 medlemslägenheter har 5 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 2010 och uppgår till 27 638 000 kr varav byggnadsvärdet är 16 179 000 kr.

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

116

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under årets skötts av Fastighetsägarna Stockholm AB.

Ekonomi

Avgifter och hyror

Avgifterna har under 2012 varit oförändrade.

Resultat och ställning (tkr)

	2012	2011	2010	2009	2008
Nettoomsättning	1 550	1 550	1418	1 202	1 264
Rörelseresultat	225	372	66	- 7	196
Res. efter fin. Poster	53	145	-162	-246	4
Balansomslutning	11 955	13 100	11 146	11 549	8 142
Fond för yttre underhåll	382	360	339	318	297

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 fasigheten

Aktiviteter

Dörr, ej godkänd av brandmyndigheten, till vindsvåningen har bytts ut och bristfällig närliggande vägg har förstärkts. Trappan höjdes därmed och väggar mellan plan 4 och 5 har målats om.

MS

Under februari har fiber installerats, där 36 av 40 medlemmar har anslutits.

Under april renoverades uteplatserna på södra sidan av huset. Detta gjordes pga vatteninträngning i källaren.

En förberedelse till OVK har genomförts. Ventilationen i alla lägenheterna har kontrollerats. Några lägenheters ventilation har åtgärdats, och ett par projekt kvarstår, källarvåning och vindsvåning, att åtgärda under 2013, för att få OVK godkänd.

Styrelsen har under året tillsatt en tillsynsgrupp för vår brandberedskap. Detta kontrolleras varje kvartal.

Styrelsen har infört en årlig rutin, att under hösten, inför vintern, tillse att alla element i alla lägenheter luftas.

Under 2012 har styrelsen uppdaterat och distribuerat föreningens ordningsregler.

Under 2012 har av föreningens banklån extra amorterats med 1.300.000kr.

Förväntad framtida utveckling

Framtida underhåll

Under januari 2013 har en avloppsrenovering genomförts.
Resterande projekt för att få OVK godkänd ska genomföras.

Förslag till resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-2 729 696
Årets resultat	<u>53 275</u>
	-2 676 421

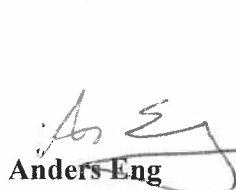
Styrelsen föreslår följande disposition:

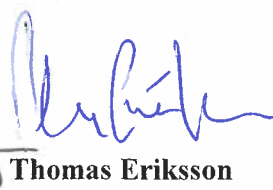
Överföring till Fond för yttre underhåll	21 150
Balanseras i ny räkning	<u>-2 697 571</u>
Balanserat resultat	-2 676 421

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


Mikael Bokell


Lotta Albåge


Anders Eng


Thomas Eriksson

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2012-01-01- 2012-12-31</i>	<i>2011-01-01- 2011-12-31</i>
Nettoomsättning	1	1 550 295	1 550 085
		<u>1 550 295</u>	<u>1 550 085</u>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Driftskostnader	2	-969 356	-869 618
Underhåll		-33 500	-
Avskrivningar		-322 038	-308 755
Rörelseresultat		<u>225 401</u>	<u>371 712</u>
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	3	12 146	3 078
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-184 272	-229 989
Resultat efter finansiella poster		<u>53 275</u>	<u>144 801</u>
Resultat före skatt		<u>53 275</u>	<u>144 801</u>
Arets resultat		<u>53 275</u>	<u>144 801</u>

115

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2012-12-31</i>	<i>2011-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	10 524 793	10 322 885
Maskiner och inventarier	6	68 719	43 048
		<u>10 593 512</u>	<u>10 365 933</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>10 593 512</u>	<u>10 365 933</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	7	35 221	15 882
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	48 928	18 426
		<u>84 149</u>	<u>34 308</u>
Kassa och bank	9	1 277 256	2 699 720
Summa omsättningstillgångar		<u>1 361 405</u>	<u>2 734 028</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>11 954 917</u>	<u>13 099 961</u>

MB

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		5 040 805	5 040 805
Upplåtelseavgifter		5 091 252	5 091 252
Fond för yttre underhåll		381 604	360 454
		<u>10 513 661</u>	<u>10 492 511</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserad förlust		-2 750 846	-2 874 497
Årets resultat		53 275	144 801
		<u>-2 697 571</u>	<u>-2 729 696</u>
Summa eget kapital		<u>7 816 090</u>	<u>7 762 815</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	3 699 250	5 022 000
		<u>3 699 250</u>	<u>5 022 000</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		95 260	37 843
Skatteskulder		3 935	5 860
Övriga skulder		-	429
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	340 382	271 014
		<u>439 577</u>	<u>315 146</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>11 954 917</u>	<u>13 099 961</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

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

Ansvarsförbindelser

Ansvarsförbindelser	Inga	Inga
---------------------	------	------

M3

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
-Fiberkabel	10
-Trapphusreovering vindsvåning	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 26,3 procent.

MB

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2012-12-31	2011-12-31
Årsavgifter	1 457 331	1 417 703
Hyror	84 764	126 582
Panter & Överlåtelse	8 200	5 800
Summa	1 550 295	1 550 085

Not 2 Driftskostnader

Fastighetsskötsel, hisskötsel och städning	151 679	120 391
Reparationer	52 476	62 493
El	51 774	49 525
Uppvärmning	308 090	237 775
Vatten	63 142	86 289
Sophämtning	43 260	45 699
Försäkringspremier	48 738	45 838
Fastighetsavgift bostäder	54 600	52 080
Fastighetsskatt lokaler	4 380	4 380
Övriga fastighetskostnader	5 361	5 109
Styrelsearvoden	75 000	50 000
Sociala avgifter	24 614	13 000
Förvaltningsarvode	64 124	62 876
Övr externa tjänster	17 471	4 971
Mäklararvode	-	25 000
Bankkostnader	625	625
Övriga driftskostnader	4 022	3 567
Summa	969 356	869 618

Anställda, föreningen har ingen fast anställd personal.

Not 3 Ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter	12 075	2 570
Ränteintäkter skattefria	71	508
Summa	12 146	3 078

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader till kreditinstitut	183 564	229 989
Övriga finansiella kostnader	708	-
Summa	184 272	229 989

MS

Not 5 Byggnader och mark

	2012-12-31	2011-12-31
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	-2 904 107	-2 763 104
-Årets avskrivning byggnad enligt plan	-141 003	-141 003
	<u>-3 045 110</u>	<u>-2 904 107</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	-
-Uteplatser	456 789	-
-Trapphusreovering vindsvåning	37 500	-
	<u>6 271 882</u>	<u>5 754 468</u>
Ackumulerade avskrivningar ombyggnad enligt plan:		
Vid årets början	-340 373	-195 600
-Årets avskrivning fönster enligt plan	-174 503	-144 773
	<u>-514 876</u>	<u>-340 373</u>
Redovisat värde vid årets slut	10 524 793	10 322 885
Taxeringsvärde		
Byggnader	16 179 000	16 179 000
Mark	11 459 000	11 459 000
	<u>27 638 000</u>	<u>27 638 000</u>
Bostäder	27 200 000	27 200 000
Lokaler	438 000	438 000
	<u>27 638 000</u>	<u>27 638 000</u>

Not 6 Maskiner och installationer

Ackumulerade anskaffningsvärden maskiner och installationer:		
-Kabel tv	66 231	66 231
-Tvättmaskin & Torktumlare	98 334	98 334
-Gamla maskiner	306 213	306 213
-Fiberkabel	32 202	-
	<u>502 980</u>	<u>470 778</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-427 730	-404 751
-Årets avskrivning kabel tv / fiberkabel, enligt plan	-6 531	-3 312
-Årets avskrivning tvättmaskin & torktumlare enligt plan	-	-19 667
	<u>-434 261</u>	<u>-427 730</u>
Redovisat värde vid årets slut	68 719	43 048

MB

Not 7 Övriga fordringar

	2012-12-31	2011-12-31
Skattekonto	16 321	15 882
Övriga kortfristiga fordringar	18 900	-
	35 221	15 882

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Försäkring	12 305	11 823
Funktionskontroll	6 728	6 603
Ownit, bredband	29 895	-
	48 928	18 426

Not 9 Kassa och bank

Bank	662 110	152 554
Klientmedel hos Fastighetsägarna Stockholm AB	615 146	2 547 166
	1 277 256	2 699 720

Not 10 Eget kapital

	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital		
	Insatser	Upp- låtelse avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	5 040 805	5 091 252	360 454	-2 874 497	144 801	7 762 815
Disposition enligt stämmobeslut			21 150	123 651	-144 801	
Årets resultat					53 275	53 275
Belopp vid årets utgång	5 040 805	5 091 252	381 604	-2 750 846	53 275	7 816 090

Not 11 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

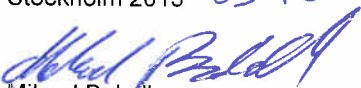
Långgivare	Konvertering / slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2012-12-31	Amortering / upplåning	Skuldbelopp 2011-12-31
Stadshypotek	2015-01-30	4,00	1 000 000		1 000 000
Stadshypotek	2020-01-30	4,75	778 000	-8 000	786 000
Stadshypotek	2015-01-30	4,00	486 250	-5 000	491 250
Stadshypotek		Rörligt	735 000	-509 750	1 244 750
Stadshypotek			-	-800 000	800 000
Stadshypotek	2020-03-01	4,63	700 000		700 000
			3 699 250	-1 322 750	5 022 000
Kortfrist del av långfr skuld, amortering enligt plan			-13 000		-26 000
Extra amortering			-		-800 000
			3 686 250	-1 322 750	4 196 000

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	122 718	119 509
Räntor	22 977	37 007
Sociala avgifter	23 000	13 660
Ei	2 626	3 395
Beräknat styrelsearvode	74 390	49 389
Fjärrvärme	45 530	38 019
Avfall	6 661	10 035
Fastighetsskötsel	25 880	-
Trapphusrenovering vindsvåning	16 600	-
	340 382	271 014

Underskrifter

Stockholm 2013 -03-16


Mikael Bokell


Lotta Albåge


Anders Eng


Thomas Eriksson

Min revisionsberättelse har lämnats 2013 -03-16


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 2012. 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 revisionsd 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 ersättningskyldig 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 redovisningsd 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 2012 .



Christina Tengstrand

Revisor i Bostadsrättsföreningen Slottet

