

Årsredovisning för

Brf Slottet

716417-6567

Räkenskapsåret

2016-01-01 - 2016-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Slottet (716417-6567) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01--2016-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelse

Styrelsen har utgjorts av:

Aksel Malmström	Ordförande
Lotta Albåge	Kassör
Richard Törnqvist af Ström	Ledamot
Rikard Sahl	Ledamot
Jessica Jacobsson	Suppleant
Gunilla Sundkvist	Suppleant
Martin Östholm	Suppleant

Föreningens firma tecknas Brf Slottet, av två ledamöter.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 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 20016-08-27.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2016-03-30. På stämman deltog medlemmar från 20 lägenheter. Extra föreningsstämma ägde rum 2016-05-10. 11 medlemmar deltog. På stämman behandlades frågan om nya föreningsstadgar.

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 6 överlåtit 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 57 st. Under året har 9 st tillkommit och 10 st har avgått. Vid årets slut var antalet medlemmar därmed 56 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 2016 varit oförändrade. Den genomsnittliga årsavgiften för bostäder uppgår till 708 kr/kvm. Under 2017 planerar föreningen ingen avgiftsförändring.

Budget 2017

Budget visar för 2017 ett positivt resultat. Inga större investeringar är planerade för 2017.

Resultat och ställning (tkr)

	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	1 551	1 554	1 555	1 555	1 550
Rörelseresultat	299	236	386	329	225
Resultat efter fin. poster	201	134	246	188	53
Balansomslutning	12 157	12 125	12 322	12 075	11 955
Fond för yttre underhåll	466	445	424	403	382
Soliditet	70,6	69,2	67,0	66,3	65,4

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

Aktiviteter under 2016

- Styrelsen har löpande under 2016 utvecklat den framtida underhållsplanen, genom att ta in offerter på underhåll samt om- och tillbyggnadsprojekt.
- Under 2016 har den kvartalsvisa brandöversynen och årliga elementluftningen genomförts.
- En mindre vattenskada i en lägenhet har under året åtgärdats.
- Krossad digital informationsportal i entrén har bytts ut.
- Målning av trapphus har genomförts.
- Nya föreningsstadgar har vid två föreningsstämmor beslutats och införts.

Förväntad framtida utveckling**Händelser 2017**

- En snyggare lösning för våra sopcontainers har installerats.
- Gallring av träd har genomförts.

Förändringar i eget kapital

I årsredovisningen för föregående år lämnade styrelsen följande förslag till resultatdisposition:

Föreningsstämman har att ta ställning till:

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

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	21 150
Balanseras i ny räkning	<u>-2 213 494</u>
Totalt	-2 192 344

Föreningsstämman beslutade i enlighet med styrelsens förslag till resultatdisposition.

Föreningens redovisade vinst för räkenskapsåret 2016 uppgick till 200 828 kr.

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

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



Aksel Malmström



Lotta Albåge



Richard Törnqvist af Ström



Rikard Sahl

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 550 828	1 553 980
Övriga rörelseintäkter		41 056	1 875
Summa rörelseintäkter		1 591 884	1 555 855
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-854 496	-880 753
Övriga externa kostnader	4	-6 565	-2 520
Personalkostnader och arvoden	5	-98 565	-96 963
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-333 387	-339 612
Summa rörelsekostnader		-1 293 013	-1 319 848
Rörelseresultat		298 871	236 007
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		193	279
Räntekostnader och liknande resultatposter		-98 236	-101 924
Summa finansiella poster		-98 043	-101 645
Resultat efter finansiella poster		200 828	134 362
Resultat före skatt		200 828	134 362
Skatter			
Årets resultat		200 828	134 362



Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	9 371 584	9 687 686
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	236 148	253 433
Summa materiella anläggningstillgångar		9 607 732	9 941 119
Summa anläggningstillgångar		9 607 732	9 941 119
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		46 130	22 680
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		52 676	51 911
Summa kortfristiga fordringar		98 806	74 591
Kassa och bank	8		
Kassa och bank		2 450 861	2 109 089
Summa kassa och bank		2 450 861	2 109 089
Summa omsättningstillgångar		2 549 667	2 183 680
SUMMA TILLGÅNGAR		12 157 399	12 124 799



Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		10 132 057	10 132 057
Fond för yttre underhåll		466 204	445 054
Summa bundet eget kapital		10 598 261	10 577 111
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 213 494	-2 326 706
Årets resultat		200 828	134 362
Summa fritt eget kapital		-2 012 666	-2 192 344
Summa eget kapital		8 585 595	8 384 767
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	3 156 000	3 164 000
Summa långfristiga skulder		3 156 000	3 164 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		125 311	291 047
Övriga skulder		900	360
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		289 593	284 625
Summa kortfristiga skulder		415 804	576 032
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 157 399	12 124 799



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, 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%	(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

	2016	2015
Årsavgifter	1 455 708	1 455 708
Hyror	78 109	79 917
Bredbandsavgifter	3 907	4 602
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	11 993	13 753
Övriga avgifter	1 111	-
	1 550 828	1 553 980

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2016	2015
Drift		
Fastighetsskötsel	11 687	11 433
Städning	33 180	26 340
Tillsyn, besiktning, kontroller	2 919	-
Trädgårdsskötsel	5 444	13 613
Snöröjning	19 199	33 875
Reparationer	16 183	85 895
El	31 252	42 755
Uppvärmning	298 697	293 094
Vatten	66 485	68 459
Sophämtning	41 845	43 954
Försäkringspremie	58 791	56 442
Självrisk	-	22 250
Fastighetsavgift bostäder	50 720	49 720
Fastighetsskatt lokaler	4 330	3 840
Övriga fastighetskostnader	28 957	2 983
Kabel-tv/Bredband/IT	1 216	1 157
Förvaltningsarvode ekonomi	72 896	70 205
Övriga externa tjänster	10 395	9 709
	754 196	835 724
Underhåll		
Målning	76 829	-
Värme	-	45 029
Övrigt	23 471	-
	100 300	45 029
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	854 496	880 753

Not 4 Övriga externa kostnader

	2016	2015
Porto / Telefon	3 577	2 520
Konsultarvode	2 988	-
Summa	6 565	2 520

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2016	2015
Styrelsearvode	70 000	75 000
Revisionsarvode	5 000	-
Sociala kostnader	23 565	21 963
	98 565	96 963

Föreningen har ingen anställd personal.

Noter till balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
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	-4 542 383	-4 220 056
-Årets avskrivning enligt plan	-316 102	-322 327
	-4 858 485	-4 542 383
Redovisat värde vid årets slut	9 371 584	9 687 686
Taxeringsvärde		
Byggnader	18 174 000	14 783 000
Mark	15 059 000	13 401 000
	33 233 000	28 184 000
Bostäder	32 800 000	27 800 000
Lokaler	433 000	384 000
	33 233 000	28 184 000

Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

	2016-12-31	2015-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	718 042	718 042
	718 042	718 042
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-464 609	-447 324
-Årets avskrivning enligt plan	-17 285	-17 285
	-481 894	-464 609
Redovisat värde vid årets slut	236 148	253 433

Not 8 Kassa och bank

	2016-12-31	2015-12-31
SHB Checkkonto	162 443	163 693
Avräkningskonto Fastighetsägarna Service	2 288 418	1 945 396
Summa	2 450 861	2 109 089

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	445 054	-2 326 706	134 362	8 384 767
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämma:</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			21 150	-21 150		
Balanseras i ny räkning				134 362	-134 362	
Årets resultat					200 828	200 828
Belopp vid årets utgång	5 040 805	5 091 252	466 204	-2 213 494	200 828	
	Totalt bundet eget kapital			Totalt fritt eget kapital		
	10 598 261			-2 012 666		8 585 595

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2016-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2015-12-31
Stadshypotek		2,41%	500 000		500 000
Stadshypotek		4,75%	746 000	-8 000	754 000
Stadshypotek		1,58%	475 000		475 000
Stadshypotek		Rörlig	735 000	-	735 000
Stadshypotek		4,63%	700 000	-	700 000
			3 156 000		3 164 000
Kortfristig del av långfristig skuld			-8 000		-8 000
			3 148 000		3 156 000

Övriga noter

Not 11 Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
<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

Not 12 Eventualförpliktelser

	2016-12-31	2015-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser	-	-

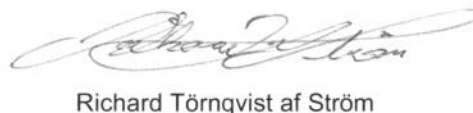
Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

Underskrifter

Stockholm 2017 - 03-08


Lotta Albåge


Richard Törnqvist af Ström


Aksel Malmström


Rikard Sahl

Min revisionsberättelse har lämnats den 2017 - 03-13


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 2016. 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 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 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 13 mars 2017



Christina Tengstrand
Revisor i Bostadsrättsföreningen Slottet

ORDINARIE ÅRSSTÄMMA Brf Slottet

Lägenhetsnr		Innehavare/närvarande	Datum: 2017-03-22	
gammalt	nytt	Namn	Telefon	Mailadress
1	1001			
2	1002			
3	1003			
4	1004	Carlin Rosen	0732688569	rosendall.caroline@gmail.com
5	1005	Rikard Sahl	078953955	rikard.sahl@drms.com
6	1006			
7	1007	Gunilla xMatte Sundbist	070-4566565	gunilla.sundkvist@gmail.com
8	1101			
9	1102	Martens Walestrand	070-2595994	m-walestrand@hormail.com
10	1103			
11	1104			
12	1105			
13	1106	Peter & Anna Rosen	0722530813	pr.pard@gmail.com
14	1107	MARTIN CARIN		
15	1108			
16	1201	Amanda Zetterblom	0761039228	amanda.zetterblom@hormail.com
17	1202			
18	1203	Christina Tengstrand	070-3850067	
19	1204	Arc Undelepp		
20	1205			
21	1206			
22	1207			
23	1208			
24	1301			
25	1302	Dyström		
26	1303	Helena Karlman		
27	1304			
28	1305	Mats Ringsten	0708-694777	mats.ringsten@intersecinvest.se
29	1306			
30	1307	Rikard Sahl	0708-780756	rikard.sahl@gmail.com
31	1308	Axel Malmström	073-4524546	axel@kth.se
32	1401			
33	1402	Kerstin Svensson	0870654532	kerstin@promaniz.com
34	1403			
35	1404			
36	1405			
37	1406			
38	1407			
39	1408			
40	1501	Lotta Albige		