

Årsredovisning för

**Brf Slottet**

716417-6567

Räkenskapsåret

**2018-01-01 - 2018-12-31**

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Slottet (716417-6567) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01--2018-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Styrelse

Styrelsen har utgjorts av:

Richard Törnqvist af Ström	Ordförande
Lotta Albåge	Kassör
Aksel Malmström	Ledamot
Peter Rosén	Ledamot
Rikard Sahl	Suppleant
Gunilla Sundkvist	Suppleant
Hanna Boman	Suppleant

Föreningens firma tecknas Brf Slottet, av två ledamöter.  
Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

### Revisorer

Internrevisor har varit Christina Tengstrand med Maria Svenonius som suppleant, valda vid föreningsstämman.

### Valberedning

Valberedningen har utgjorts av Ulf Nordberg, sammankallande, samt Amanda Zetterblom och Pia Sundhage som suppleanter.

### 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 2018-03-22. På stämman deltog medlemmar från 17 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 3 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 58 st. Under året har 3 st tillkommit och 6 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 2018 varit oförändrade. Den genomsnittliga årsavgiften för bostäder uppgår till 708 kr/kvm. Under 2019 planerar föreningen ingen avgiftsförändring.

### Budget 2019

Budget visar för 2019 ett positivt resultat. Under 2019 planeras byte av träpanel på plan 5.

## Resultat och ställning (tkr)

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	1 551	1 545	1 551	1 554	1 555
Rörelseresultat	262	266	299	236	386
Resultat efter fin. poster	173	169	201	134	246
Balansomslutning	11 995	12 268	12 157	12 125	12 322
Fond för yttre underhåll	509	487	466	445	424
Soliditet	74,4	71,4	70,6	69,2	67,0

## 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 stickledningar)
2018	Snörasskydd har monterats på taken på plan fyra
2018	Ny trädgårdsbelysning med nya lyktstolpar har installerats

### Aktiviteter under 2018

- Styrelsen har löpande under 2018 utvecklat den framtida underhållsplanen, genom att ta in offerter på underhåll samt om- och tillbyggnadsprojekt.
- Under 2018 har den kvartalsvisa brandöversynen genomförts.
- Två mindre vattenskador samt avloppsstopp i källaren har under året inträffat.
- Fortsatt hantering av pågående process med de boendes nyinstallerade säkerhetsdörrar.
- Gallring av träd har genomförts.
- Hantering av process mot grannfastighetens olovliga trädfällning.
- Styrelsen har under året maximerat amorteringarna på föreningens lån för att sänka räntekostnaderna.

### Förväntad framtida utveckling

#### Händelser 2019

- Fortgående process med de boendes säkerhetsdörrar.
- Utbyte av ruttan träfasad på plan fem planeras under 2019.
- OVK (obligatorisk ventilationskontroll) planeras under 2019.
- Utredning av kostnader för utbyte av garagedörrar samt omasfaltering.
- Utredning av kostnad för uppgradering av gym och bastu i källaren.

**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	487 354	-2 033 817	168 551	8 754 145
Förändring av fond för yttre underhåll			21 150	-21 150		
Balanseras i ny räkning				168 551	-168 551	
Årets resultat					173 163	173 163
Belopp vid årets utgång	<u>5 040 805</u>	<u>5 091 252</u>	<u>508 504</u>	<u>-1 886 416</u>	<u>173 163</u>	<u>8 927 308</u>
	<b>Totalt bundet eget kapital</b>			<b>Totalt fritt eget kapital</b>		
	<b>10 640 561</b>			<b>-1 713 253</b>		

Föreningens redovisade vinst för räkenskapsåret 2018 uppgick till 173 163 kr.

**Förslag till resultatdisposition**

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-1 886 416
Årets resultat	<u>173 163</u>
Totalt	-1 713 253

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	21 150
Balanseras i ny räkning	<u>-1 734 403</u>
Totalt	-1 713 253

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



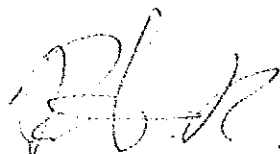
**Richard Törnqvist af Ström**



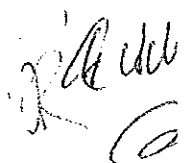
**Aksel Malmström**



**Lotta Albåge**



**Peter Rosén**



## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 550 841	1 545 299
Övriga rörelseintäkter		700	740
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<u>1 551 541</u>	<u>1 546 039</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och fastighetskostnader	3	-834 703	-824 994
Övriga externa kostnader	4	-5 890	-7 460
Personalkostnader och arvoden	5	-98 565	-98 102
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-350 825	-349 080
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-1 289 983</u>	<u>-1 279 636</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<u>261 558</u>	<u>266 403</u>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-	42
Räntekostnader och liknande resultatposter		-88 395	-97 894
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>-88 395</u>	<u>-97 852</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>173 163</u>	<u>168 551</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<u>173 163</u>	<u>168 551</u>
<b>Årets resultat</b>		<u>173 163</u>	<u>168 551</u>

*Handwritten signature and initials*

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	8 769 336	9 095 460
Inventarier, maskiner och installationer	7	371 616	241 586
Summa materiella anläggningstillgångar		9 140 952	9 337 046
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		9 140 952	9 337 046
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 208	-
Övriga fordringar		15 517	15 905
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		47 360	60 878
Summa kortfristiga fordringar		65 085	76 783
<i>Kassa och bank</i>	8		
Kassa och bank		2 788 630	2 854 674
Summa kassa och bank		2 788 630	2 854 674
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		2 853 715	2 931 457
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		11 994 667	12 268 503

*Handwritten signature and initials*

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		10 132 057	10 132 057
Fond för yttre underhåll		508 504	487 354
Summa bundet eget kapital		10 640 561	10 619 411
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 886 416	-2 033 817
Årets resultat		173 163	168 551
Summa fritt eget kapital		-1 713 253	-1 865 266
<b>Summa eget kapital</b>		<b>8 927 308</b>	<b>8 754 145</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	2 331 850	2 665 000
Summa långfristiga skulder		2 331 850	2 665 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	10	193 800	483 000
Leverantörsskulder		127 326	72 659
Skatteskulder		493	-
Övriga skulder		60	480
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		413 830	293 219
Summa kortfristiga skulder		735 509	849 358
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>11 994 667</b>	<b>12 268 503</b>



## 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%)
Trapphusrenovering, vindsvåning, avloppsrenovering	10%	(10%)
Installation fiberkabel	10%	(10%)
Passersystem	5%	(5%)
Utebelysning	10%	(0%)
Snörasskydd	20%	(0%)

#### 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

	2018	2017
Årsavgifter	1 455 677	1 455 708
Hyor	82 757	83 047
Bredbandsavgifter	8 607	4 094
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	3 750	2 450
Övriga avgifter	50	-
	<u>1 550 841</u>	<u>1 545 299</u>

## Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2018	2017
<b>Drift</b>		
Fastighetsskötsel	10 468	12 118
Städning	28 004	32 339
Tillsyn, besiktning, kontroller	3 382	2 929
Trädgårdsskötsel	41 886	24 351
Snöröjning	35 755	73 925
Reparationer	51 989	30 786
El	32 381	31 893
Uppvärmning	280 293	283 446
Vatten	67 393	56 983
Sophämtning	38 809	36 516
Försäkringspremie	25 715	33 537
Fastighetsavgift bostäder	53 480	52 600
Fastighetsskatt lokaler	4 330	4 330
Övriga fastighetskostnader	4 110	1 226
Kabel-tv/Bredband/IT	1 315	1 236
Förvaltningsarvode ekonomi	76 120	74 145
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	5 938	-
Panter och överlåtelse	1 138	-
Juridiska åtgärder	-	62 844
Övriga externa tjänster	9 968	9 790
	<u>772 474</u>	<u>824 994</u>
<b>Underhåll</b>		
Bostäder	14 809	-
Stambyte	47 420	-
<b>Totalsumma drift- och fastighetskostnader</b>	<u>834 703</u>	<u>824 994</u>

## Not 4 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Porto / Telefon	5 890	4 335
Konsultarvode	-	3 125
<b>Summa</b>	<u>5 890</u>	<u>7 460</u>

*Handwritten signature and initials*

## Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2018	2017
Styrelsearvode	70 000	69 648
Revisionsarvode	5 000	5 000
Sociala kostnader	23 565	23 454
	<u>98 565</u>	<u>98 102</u>

Föreningen har ingen anställd personal.

## Not 6 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	7 050 152	7 050 152
-Ombyggnad	6 467 172	6 417 172
-Anskaffat under året	-	50 000
-Mark	762 745	762 745
	<u>14 280 069</u>	<u>14 280 069</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-5 184 609	-4 858 485
-Årets avskrivning enligt plan	-326 124	-326 124
	<u>-5 510 733</u>	<u>-5 184 609</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>8 769 336</b>	<b>9 095 460</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	18 174 000	18 174 000
Mark	15 059 000	15 059 000
	<u>33 233 000</u>	<u>33 233 000</u>
Bostäder	32 800 000	32 800 000
Lokaler	433 000	433 000
	<u>33 233 000</u>	<u>33 233 000</u>

## Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	-746 436	718 042
-Nyanskaffningar	154 731	28 394
	<u>901 167</u>	<u>746 436</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-504 850	-481 894
-Årets avskrivning enligt plan	-24 701	-22 956
	<u>-529 551</u>	<u>-504 850</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>371 616</b>	<b>241 586</b>

*Handwritten signature and initials*

## Not 8 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
SHB Checkkonto	159 703	161 073
Avräkningskonto Fastighetsägarna Service	2 628 927	2 693 601
<b>Summa</b>	<b>2 788 630</b>	<b>2 854 674</b>

## 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	487 354	-2 033 817	168 551	8 754 145
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämma:</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			21 150	-21 150		
Balanseras i ny räkning				168 551	-168 551	
Årets resultat					173 163	173 163
Belopp vid årets utgång	5 040 805	5 091 252	508 504	-1 886 416	173 163	
	<b>Totalt bundet eget kapital</b>			<b>Totalt fritt eget kapital</b>		
			10 640 561	-1 713 253		8 927 308

## Not 10 Skulder till kreditinstitut

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2018-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2017-12-31
Stadshypotek	2023-01-30	2,41%	462 500	-37 500	500 000
Stadshypotek	2020-01-30	4,75%	680 650	-57 350	738 000
Stadshypotek			-	-475 000	475 000
Stadshypotek		Rörlig	735 000	-	735 000
Stadshypotek	2020-03-01	4,63%	647 500	-52 500	700 000
			<b>2 525 650</b>		<b>3 148 000</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			-193 800		-483 000
			<b>2 331 850</b>		<b>2 665 000</b>

## Övriga noter

### Not 11 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	4 237 000	4 737 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>4 237 000</b>	<b>4 737 000</b>

### Not 12 Eventualförpliktelser

	2018-12-31	2017-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
<b>Summa eventualförpliktelser</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

### Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat.

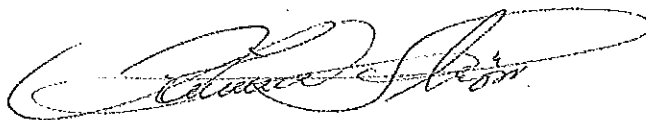
## Underskrifter

Stockholm 2019 - 03-11

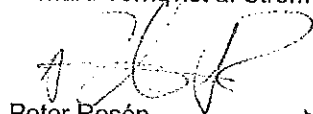
  
Lotta Albåge

Aksel Malmström





Richard Törnqvist af Ström

  
Peter Rosén

Min revisionsberättelse har lämnats den 2019 - 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 2018. 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 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 11 mars 2019



Christina Tengstrand  
Revisor i Bostadsrättsföreningen Slottet