

Brf Slottet


FASTIGHETSÄGARNA
SERVICE

Årsredovisning 2020



Årsredovisning för

Brf Slottet

716417-6567

Räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Slottet (716417-6567) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01--2020-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelse

Styrelsen har utgjorts av:

Göran Kribe	Ordförande
Peter Rosén	Ledamot
Hanna Boman	Ledamot
Aksel Malmström	Ledamot
Settar Sevin	Suppleant
Maria Svenonius	Suppleant

Föreningens firma tecknas Brf Slottet, av två ledamöter.
Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 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 2020-03-30. På stämman deltog medlemmar från 11 lägenheter.
På den digitala extrainsatta stämman den 2020-11-07 deltog medlemmar från 20 lägenheter.

Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Invernessbacke 7 i Danderyds kommun omfattande adressen Invernessvägen 9. Fastigheten Invernessbacke 7 byggdes år 1938. Marken innehas med äganderätt samt tillhörande servitut för den egna bryggan.

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 7 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 13 st tillkommit och 11 st har avgått. Vid årets slut var antalet medlemmar därmed 57 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 2020 varit oförändrade. Den genomsnittliga årsavgiften för bostäder uppgår till 708 kr/kvm. Under 2021 planerar föreningen ingen avgiftsförändring.

Budget 2021

Budget visar för 2021 ett negativt resultat. Under 2021 planeras asfalteringsarbeten.

Resultat och ställning (tkr)

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 558	1 589	1 551	1 545	1 551
Rörelseresultat	-174	278	262	266	299
Resultat efter fin. poster	-219	197	173	169	201
Balansomslutning	11 420	11 814	11 995	12 268	12 157
Fond för yttre underhåll	551	530	509	487	466
Soliditet	78	77,2	74,4	71,4	70,6

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
2019	Byte av/målning av fasad på plan 5.
2020	Elrenovering i källaren samt byte till LED-belysning i källare samt utomhus
2020	Takrenovering- samt målning
2020	Takavvattning, byte av hänggrännor till nya

Aktiviteter under 2020

- Styrelsen har löpande under 2020 utvecklat den framtida underhållsplanen, genom att ta in offerter på underhåll samt om- och tillbyggnadsprojekt
- Under 2020 har den kvartalsvisa brandöversynen genomförts
- OVK har genomförts (kontroll görs var sjätte år) inklusive rengöring av ventilationskanaler
- Fortsatt hantering av pågående process med de boendes nyinstallerade säkerhetsdörrar
- Fiberanslutning uppdaterad (från 100 mb till 1000 mb)
- Två tio-årslån har ändrats till rörliga, med en lägre snittränta
- Radonmätning har genomförts

Förväntad framtida utveckling

Händelser 2021

- Byte av tvättmaskiner samt torktumlare
- Byte av garagedörrar
- Tomtarbeten såsom asfalt, dränering, parkering och ev. laddstolpar
- Översyn av tomten
- Översyn av föreningens portar (entré samt i källare)

Sharon
idm

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	529 654	-1 734 402	196 797	9 124 106
Förändring av fond för yttre underhåll			21 150	-21 150		
Balanseras i ny räkning				196 797	-196 797	
Årets resultat					-219 462	-219 462
Belopp vid årets utgång	<u>5 040 805</u>	<u>5 091 252</u>	<u>550 804</u>	<u>-1 558 755</u>	<u>-219 462</u>	<u>8 904 644</u>
	Totalt bundet eget kapital			Totalt fritt eget kapital		
	10 682 861			-1 778 217		

Föreningens redovisade förlust för räkenskapsåret 2020 uppgick till -219 462.

Förslag till resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-1 558 755
Årets resultat	<u>-219 462</u>
Totalt	-1 778 217

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	21 150
Balanseras i ny räkning	<u>-1 799 367</u>
Totalt	-1 778 217

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 557 829	1 589 018
Övriga rörelseintäkter		200	102 295
Summa rörelseintäkter		1 558 029	1 691 313
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-1 253 731	-942 784
Övriga externa kostnader	4	-11 935	-4 927
Personalkostnader och arvoden	5	-96 318	-95 582
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-370 020	-370 020
Summa rörelsekostnader		-1 732 004	-1 413 313
Rörelseresultat		-173 975	278 000
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-45 487	-81 203
Summa finansiella poster		-45 487	-81 203
Resultat efter finansiella poster		-219 462	196 797
Resultat före skatt		-219 462	196 797
Årets resultat		-219 462	196 797

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	8 117 088	8 443 212
Inventarier, maskiner och installationer	7	283 824	327 720
Summa materiella anläggningstillgångar		8 400 912	8 770 932
Summa anläggningstillgångar		8 400 912	8 770 932
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-	1 492
Övriga fordringar		15 518	15 518
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		71 437	103 205
Summa kortfristiga fordringar		86 955	120 215
Kassa och bank			
Kassa och bank	8	2 932 993	2 923 313
Summa kassa och bank		2 932 993	2 923 313
Summa omsättningstillgångar		3 019 948	3 043 528
SUMMA TILLGÅNGAR		11 420 860	11 814 460



Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		10 132 057	10 132 057
Fond för yttre underhåll		550 804	529 654
Summa bundet eget kapital		10 682 861	10 661 711
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 558 755	-1 734 402
Årets resultat		-219 462	196 797
Summa fritt eget kapital		-1 778 217	-1 537 605
Summa eget kapital		8 904 644	9 124 106
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	312 500	2 228 400
Summa långfristiga skulder		312 500	2 228 400
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	9	1 825 550	103 450
Leverantörsskulder		112 212	84 210
Skatteskulder		7 263	4 983
Övriga skulder		-	180
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		258 691	269 131
Summa kortfristiga skulder		2 203 716	461 954
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 420 860	11 814 460

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 21,4 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)

Anläggningstillgångar	% per år	(% föreg år)
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%	(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

	2020	2019
Årsavgifter	1 455 667	1 455 667
Hyror	81 262	81 376
Bredbandsavgifter	4 016	4 824
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	7 687	450
Övriga avgifter	9 197	46 701
	1 557 829	1 589 018

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2020	2019
Drift		
Fastighetsskötsel	10 732	10 679
Städning	31 860	33 045
Tillsyn, besiktning, kontroller	43 945	9 242
Trädgårdsskötsel	966	1 613
Snöröjning	32 501	38 302
Sotning	1 460	-
Reparationer	97 457	57 268
El	37 613	37 858
Uppvärmning	262 536	271 722
Vatten	77 284	64 905
Sophämtning	42 826	39 875
Försäkringspremie	29 362	26 648
Fastighetsavgift bostäder	57 160	55 080
Fastighetsskatt lokaler	7 220	7 220
Övriga fastighetskostnader	16 875	4 071
Kabel-tv/Bredband/IT	1 455	1 335
Förvaltningsarvode ekonomi	79 880	78 091
Panter och överlåtelser	-	1 163
Juridiska åtgärder	24 032	3 438
Övriga externa tjänster	10 074	10 015
	865 238	751 570
Underhåll		
Bostäder	46 475	-
El	50 018	19 964
Tak	292 000	-
Fasader	-	171 250
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	1 253 731	942 784

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Porto / Telefon	11 935	4 927
Summa	11 935	4 927

Handwritten signature and initials

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2020	2019
Styrelsearvode	70 000	70 000
Revisionsarvode	5 000	5 000
Sociala kostnader	21 318	20 582
	96 318	95 582

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ackumulerade 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
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-5 836 857	-5 510 733
-Årets avskrivning enligt plan	-326 124	-326 124
	-6 162 981	-5 836 857
Redovisat värde vid årets slut	8 117 088	8 443 212
Taxeringsvärde		
Byggnader	20 348 000	20 348 000
Mark	20 374 000	20 374 000
	40 722 000	40 722 000
Bostäder	40 000 000	40 000 000
Lokaler	722 000	722 000
	40 722 000	40 722 000

Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	901 167	901 167
	901 167	901 167
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-573 447	-529 551
-Årets avskrivning enligt plan	-43 896	-43 896
	-617 343	-573 447
Redovisat värde vid årets slut	283 824	327 720

Handwritten signature: Sten-Åke Eriksson

Not 8 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
SHB Checkkonto	156 963	158 333
Avräkningskonto Fastighetsägarna Service	2 776 030	2 764 980
Summa	2 932 993	2 923 313

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2020-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2019-12-31
Stadshypotek	2023-01-30	2,41%	362 500	-50 000	412 500
Stadshypotek	3-månaderslån	1,57%	533 050	-73 800	606 850
Stadshypotek	3-månaderslån	1,95%	735 000	-	735 000
Stadshypotek	3-månaderslån	1,57%	507 500	-70 000	577 500
			2 138 050	-193 800	2 331 850
Kortfristig del av långfristig skuld			1 825 550		
Långfristig del av fastighetslånen			312 500		
			2 138 050		

Föreningens kortfristiga lån kommer att amorteras eller villkorsändras inom ett år.
Föreningens långfristiga lån består av lån med villkorsändring efter längre tid än ett år.

Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
<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 11 Eventualförpliktelser

	2020-12-31	2019-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser		

[Handwritten signature]

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat.

Underskrifter

Stockholm 2021 - 03-12

Göran Kribe

Hanna Boman

Aksel Malmström

Peter Rosén

Min revisionsberättelse har lämnats den 2021 - 03-12

Christina Tengstrand

Christina Tengstrand



Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.



Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

Noter – tilläggsupplysningar

Noterna förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.

REVISIONSBERÄTTELSE

Organisationsnummer 716417-6567

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Slottet

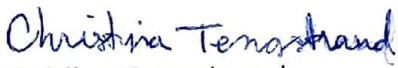
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i bostadsrättsföreningen Slottet för år 2020. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

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 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 12 mars 2021


Christina Tengstrand
Revisor i Bostadsrättsföreningen Slottet