allabrf.se

Årsredovisning för

Brf Slottet

716417-6567

Räkenskapsåret

2014-01-01 - 2014-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Slottet (716417-6567) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014-01-01--2014-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelse

Styrelsen har utgjorts av:

Thomas Ejderhamn	Ordförande
Lotta Albåge	Kassör
Aksel Malmström	Ledamot
Caroline Dunvret	Suppleant
Åsa Eriksson	Suppleant
Michaela Grinsfeldt	Suppleant

Föreningens firma tecknas Brf Slottet, av två ledamöter.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Internrevisor har varit Christina Tengstrand med Martin Clarin som suppleant, valda vid föreningsstämman.

Valberedning

Valberedningen har utgjorts av Ulf Nordberg, sammankallande, samt Ave Uudelepp.

Föreningsfrågor

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2014-03-26. På stämman deltog 18 medlemmar. Föreningen hade vid årets slut 40 medlemmar, oförändrat jämfört med föregående år.

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 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 erhölls under 2013 och uppgår till 28 184 000 kr varav byggnadsvärdet är 14 783 000 kr.

På föreningens fastighet finns 16 parkeringsplatser utomhus samt 7 garageplatser. Ingen används som gästparkering, eller hyrs ut externt.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB.
Teknisk förvaltning sköts av styrelsen.

Ekonomi

Avgifter och hyror

Avgifterna har under 2014 varit oförändrade. Den genomsnittliga årsavgiften för bostäder uppgår till 708 kr/kvm.

Budget 2015

Budget visar för 2015 ett positivt resultat. Resultatet blir beroende av hur stora utgifterna blir för planerade postboxar och nytt låssystem m m.

Resultat och ställning (tkr)

	2014	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning	1 555	1 555	1550	1 550	1 418
Rörelseresultat	386	329	225	372	66
Resultat efter fin. poster	246	188	53	145	-162
Balansomslutning	12 322	12 075	11 955	13 100	11 146
Fond för yttre underhåll	424	403	382	360	339

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 fastigheten
2013	Avloppsrenovering

Aktiviteter

Styrelsen har löpande under 2014 utvecklat den framtida underhållsplanen, genom att ta in offerter på underhåll samt om- och tillbyggnadsprojekt.

Under 2014 har den kvartalsvisa brandöversynen och årliga elementluftningen genomförts.

Styrelsen har fortsatt att utreda byte till säkerhetsdörrar. Detta har utökats med postboxar och låssystem för vår entrédörr och inre och yttre källardörr. I detta ingår också målning av trapphus.

Under året har en utredning påbörjats av förbättring av vårt värmesystem (bergvärme e dyl).

En inventering har gjorts av källarförråden samt ett register över detta har uppdaterats.

Förväntad framtida utveckling

Händelser 2015

Föreningen har i januari genom styrelsens försorg, amorterat 500 tkr på lånen, i samband med att det var dags att förnya räntebindningen på två av dem. Dessa två lån har bundits på 3 respektive 8 år.

I januari fick vi hjälp med att byta ut de komponenter i vårt värmesystem som under hösten havererade.

Förslag till resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-2 551 952
Årets resultat	246 396
	-2 305 556

Styrelsen föreslår följande disposition:

Överföring till Fond för yttre underhåll	21 150
Balanseras i ny räkning	-2 326 706
Balanserat resultat	-2 305 556

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

Thomas Ejderhamn **Lotta Albåge** **Aksel Malmström**

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2014-01-01-2014-12-31*	*2013-01-01-2013-12-31*
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	*1*	1 555 496	1 555 123
Övriga rörelseintäkter		4 250	-
Summa rörelseintäkter		1 559 746	1 555 123
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	*2*	-741 150	-758 268
Underhållskostnader	*3*	-	-34 023
Personalkostnader	*4*	-95 823	-96 911
Avskrivningar		-336 567	-336 567
Summa rörelsekostnader		-1 173 540	-1 225 769
Rörelseresultat		386 206	329 354
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 340	5 220
Räntekostnader och liknande resultatposter		-143 150	-146 654
Summa finansiella poster		-139 810	-141 434
Resultat efter finansiella poster		246 396	187 920
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		246 396	187 920
Skatter			
Årets resultat		246 396	187 920

allabrf.se

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2014-12-31*	*2013-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*5*	10 010 013	10 340 048
Maskiner, inventarier och installationer	*6*	55 655	62 187
Summa materiella anläggningstillgångar		10 065 668	10 402 235
Summa anläggningstillgångar		10 065 668	10 402 235
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		20 089	20 231
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		50 234	50 407
Summa kortfristiga fordringar		70 323	70 638
Kassa och bank	*7*		
Kassa och bank		2 185 543	1 601 706
Summa kassa och bank		2 185 543	1 601 706
Summa omsättningstillgångar		2 255 866	1 672 344
SUMMA TILLGÅNGAR		12 321 534	12 074 579

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2014-12-31*	*2013-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	*8*		
Bundet eget kapital			
Insatser		5 040 805	5 040 805
Upplåtelseavgifter		5 091 252	5 091 252
Fond för yttre underhåll		423 904	402 754
Summa bundet eget kapital		10 555 961	10 534 811
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 551 952	-2 718 721
Årets resultat		246 396	187 920
Summa fritt eget kapital		-2 305 556	-2 530 801
Summa eget kapital		8 250 405	8 004 010
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	*9*	3 173 250	3 686 250
Summa långfristiga skulder		3 173 250	3 686 250
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	*9*	500 000	-
Leverantörsskulder		82 896	83 875
Övriga skulder		1 260	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		313 723	300 444
Summa kortfristiga skulder		897 879	384 319
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 321 534	12 074 579

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	2014-12-31	*2013-12-31*
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	4 737 000	4 737 000
Summa ställda säkerheter	**4 737 000**	**4 737 000**

Ansvarsförbindelser

Övriga ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar. Det är första året som BFNAR 2009:1 tillämpas, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

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)

Anläggningstillgångar	*% per år*	*(% föreg år)*
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%)

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.

Upplysningar till resultaträkning

Not 1 Nettoomsättning

	2014	*2013*
Årsavgifter	1 455 708	1 455 708
Hyror	83 556	84 764
Bredbandsavgifter	6 022	4 201
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	10 210	10 450
	1 555 496	**1 555 123**

Not 2 Driftskostnader

	2014	*2013*
Fastighetsskötsel	11 014	10 573
Städning	22 747	23 739
Tillsyn, besiktning, kontroller	15 375	-
Trädgårdsskötsel	20 584	18 063
Snöröjning	19 375	37 630
Reparationer	26 109	31 370
El	42 727	45 159
Uppvärmning	291 362	309 091
Vatten	59 756	57 457
Sophämtning	41 738	38 398
Försäkringspremie	52 106	52 473
Fastighetsavgift bostäder	48 680	48 400
Fastighetsskatt lokaler	3 840	3 840
Övriga fastighetskostnader	4 448	5 431
Kabel-tv/Bredband/IT	1 625	907
Förvaltningsarvode ekonomi	68 000	66 500
Övriga externa tjänster	11 664	9 237
	741 150	**758 268**

Not 3 Underhållskostnader

	2014	*2013*
Installationer	-	5 325
VA/Sanitet	-	11 524
Ventilation	-	17 174
Summa	**-**	**34 023**

Not 4 Personalkostnader

Löner, ersättningar och sociala kostnader	*2014*	*2013*
Styrelsearvode	75 000	75 000
Sociala kostnader	20 823	21 911
	95 823	**96 911**

Upplysningar till balansräkning

Not 5 Byggnader och mark

	2014-12-31	*2013-12-31*
Ackumulerade 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
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-3 890 021	-3 559 986
-Årets avskrivning enligt plan	-330 035	-330 035
	-4 220 056	-3 890 021
Redovisat värde vid årets slut	**10 010 013**	**10 340 048**
Taxeringsvärde		
Byggnader	14 783 000	14 783 000
Mark	13 401 000	13 401 000
	28 184 000	28 184 000
Bostäder	27 800 000	27 800 000
Lokaler	384 000	384 000
	28 184 000	28 184 000

Not 6 Maskiner, inventarier och installationer

	2014-12-31	*2013-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	502 979	502 979
	502 979	502 979
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-440 792	-434 260
-Årets avskrivning enligt plan	-6 532	-6 532
	-447 324	-440 792
Redovisat värde vid årets slut	**55 655**	**62 187**

Not 7 Kassa och bank

	2014-12-31	*2013-12-31*
SHB Checkkonto	664 943	665 289
Avräkningskonto Fastighetsägarna Service	1 520 600	936 417
Summa	**2 185 543**	**1 601 706**

Not 8 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	402 754	-2 718 721	187 920	8 004 009
Disposition enligt stämmobeslut			21 150	166 769	-187 920	
Årets resultat					246 396	246 396
Belopp vid årets utgång	**5 040 805**	**5 091 252**	**423 904**	**-2 551 952**	**246 396**	
			Totalt bundet eget kapital	**Totalt fritt eget kapital**		
			10 555 961	**-2 305 556**		**8 250 405**

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långivare	*Konvertering/ Slutbetalning*	*Ränta*	*Skuldbelopp 2014-12-31*	*Amortering/ Upplåning*	*Skuldbelopp 2013-12-31*
Stadshypotek	2015-01-30	4,00%	1 000 000	-	1 000 000
Stadshypotek	2020-01-30	4,75%	762 000	-8 000	770 000
Stadshypotek	2015-01-30	4,00%	476 250	-5 000	481 250
Stadshypotek		Rörlig	735 000	-	735 000
Stadshypotek	2020-03-01	4,63%	700 000	-	700 000
			3 673 250		**3 686 250**
Kortfristig del av långfristig skuld			-500 000		
			3 173 250		

Underskrifter

Stockholm 2015 - 03-17

Lotta Albåge

Thomas Ejderhamn

Aksel Malmström

Min revisionsberättelse har lämnats den 2015 - 03-17

Christina Tengstrand

allabrf.se

REVISIONSBERÄTTELSE

Organisationsnummer 716417-6567

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Slottet

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i bostadsrätts-föreningen Slottet för år 2014. 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 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 17 mars 2015

Christina Tengstrand

Christina Tengstrand
Revisor i Bostadsrättsföreningen Slottet