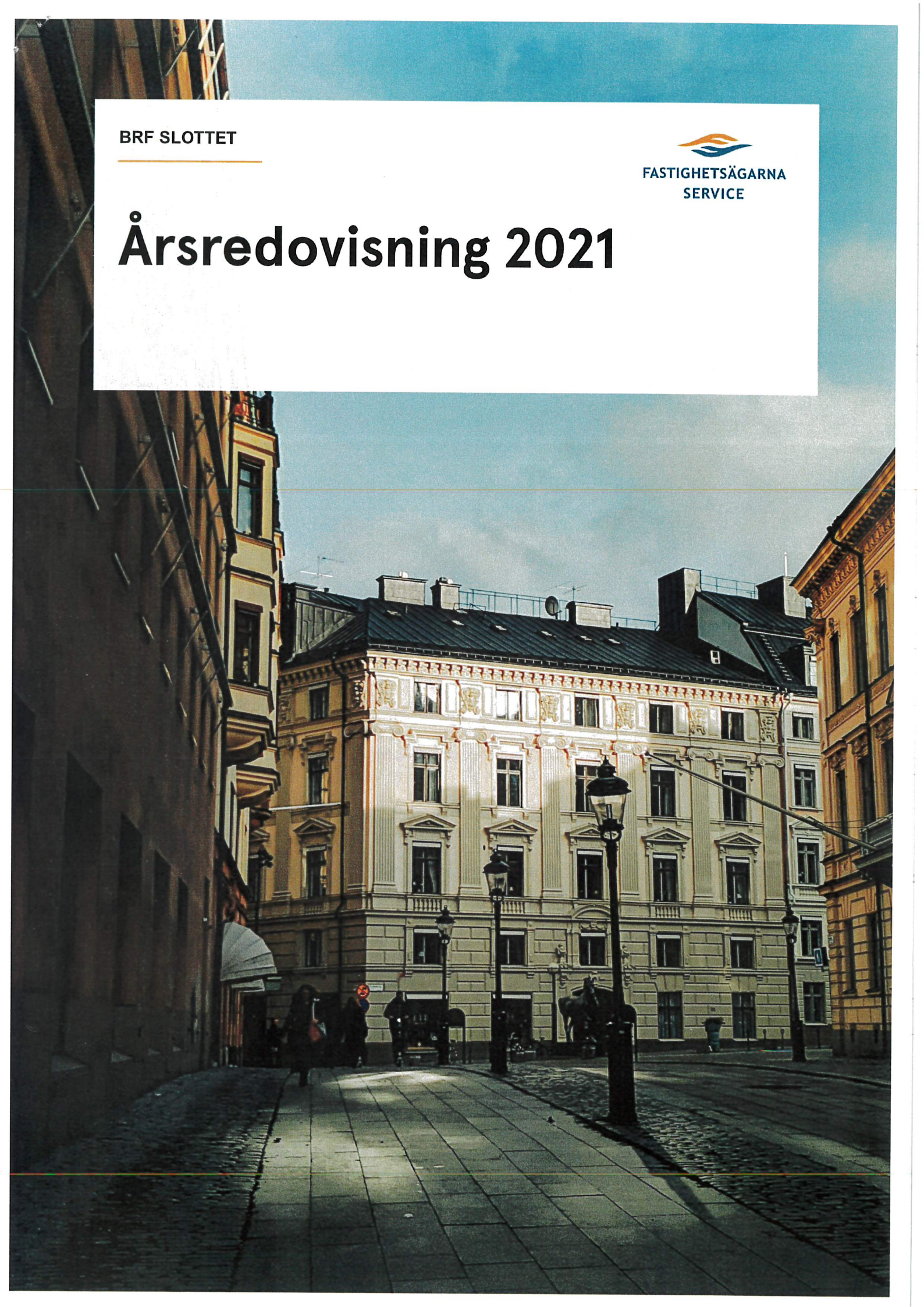


BRF SLOTTET


FASTIGHETSÄGARNA
SERVICE

Årsredovisning 2021



Årsredovisning för

Brf Slottet

716417-6567

Räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31

Ca
M

Styrelsen för Brf Slottet (716417-6567) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01–2021-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1982-01-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1982-02-09 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-23. Föreningen har sitt säte i Danderyds kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Invernessbacke 7 i Danderyds kommun, omfattande adressen Invernessvägen 9. Invernessbacke 7 byggdes år 1938. Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
40	Lägenheter, bostadsrätt	2 056
16	Antal p-platser	
7	Antal garage	

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Fastighetsägarnas egna försäkring via Proinova. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2021-03-17. På stämman deltog 24 medlemmar. Extra föreningsstämma ägde rum 2021-10-26. 25 medlemmar deltog. På extrastämman skedde val av ny styrelseledamot och suppleant.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Aksel Malmström	Ledamot
Göran Kribe	Ordförande (till 2021-11-10)
Hanna Boman	Ledamot (till 2021-05-31)
Johan Hugolf	Ledamot
Lars Klöfver	Ordförande (från 2021-11-16)
Nicole Wallenrodhe	Suppleant (från 2021-10-26)
Ola Rosendahl	Ledamot (från 2021-10-26)
Settar Sevigin	Suppleant



Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Hanna Boman avgick ur styrelsen under året p.g.a. flytt. Göran Kribe innehade ordförandeskapet till 2021-11-10 då han på egen begäran lämnade ordförandeskapet och styrelsen. Styrelsen konstituerade därefter sig själv på extrainsatt styrelsemöte 2021-11-16 då Lars Klöfver valdes till ny ordförande, Lars Klöfver valde att avgå i början av 2022.

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 17 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Christina Tengstrand.

Valberedningen har utgjorts av Rikard Sahl, Anna von Heland och Richard Törnqvist af Ström.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2021	En omfattande åtgärdsplan för yttre mark- och trädgårdsarbeten upprättades
2021	Demontering och destruering av föreningens gamla oljetank på östra sidan
2021	Polering av marmorn i trappor och trapphus
2020	Takavvattning, byte av hängrännor till nya
2020	Elrenovering i källaren samt byte till LED-belysning i källare samt utomhus
2020	Takrenovering- samt målning
2019	Byte av/målning av fasad på plan 5.
2018	Avloppsrenovering (spolning av stickledningar)
2018	Snörasskydd har monterats på taken på plan fyra
2018	Ny trädgårdsbelysning med nya lyktstolpar har installerats
2017	En överbyggnad av våra sopcontainers har genomförts
2016	Trapphusmålning
2015	Installation av postboxar samt nytt låssystem
2013	Avloppsrenovering
2012	Fiberinstallation under våren
2012	Altanrenovering under våren
2012	Renovering och målning av järnstaket runt fastigheten
2011	Genomgång av värmesystem i källare och alla lägenheter
2011	Byte av takfläkt
2011	Genomgripande reparation av hiss
2009–2010	Fasad- och balkongrenovering
2008	Ny brygga
2007	Fönsterrenovering/byte av fönster
2002	Stora stentrappan lyfts
1999	Målning av trapphus och nya armaturer
1995	Installation av ny hiss
1993	Stambyte östra delen av fastigheten
1988	Stambyte västra delen av fastigheten
1987	Genomgripande yttre renovering



1973 Omfattande renovering av Nils A Hegardt

Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2022–2023	Mark- och trädgårdsarbeten såsom dränering, asfaltering, och parkering enligt åtgärdsplan.
2022–2023	Byte av garagedörrar.

Årsavgifter

Under nästa år planerar föreningen ingen ytterligare avgiftsförändring.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 57 st. Under året har 7 tillkommit samt 8 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 56 st.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

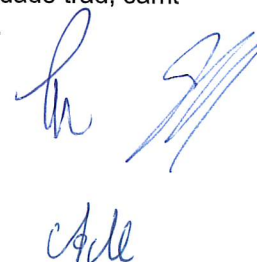
Styrelsen har under 2021 tagit fram en omfattande åtgärdsplan för yttre mark- och trädgårdsarbeten. Planen innefattar t.ex. dränering, asfaltering och byte av garagedörrar. Som en första åtgärd demonterades och destruerades den gamla oljetanken på östra sidan för att skydda föreningen mot framtida ytterligare skärpta miljökrav.

I början på året byttes tvättmaskiner och torktumlare.

Under 2021 polerades marmorn i trappor och trapphus för att återge dem dess lyster.

Styrelsen beslutade i början av oktober att lösa tre kortfristiga lån.

Bland mindre aktiviteter som genomförts under året kan nämnas gallring av döda och skadade träd, samt att dokumentet med boendeinformation och regler uppdaterades till ett modernare format.



Underlag

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	Belopp i kr 2018
Nettoomsättning	1 552	1 558	1 589	1 551
Resultat efter finansiella poster	191	-219	197	173
Soliditet, %	93	78	77	74

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	5 040 805	5 091 252	550 804	-1 558 755	-219 462	8 904 644
Förändring av fond för yttre underhåll			21 150	-21 150		
Balanseras i ny räkning				-219 461	219 462	
Årets Resultat					190 963	190 964
Belopp vid årets utgång	5 040 805	5 091 252	571 954	-1 799 366	190 963	9 095 608

Förslag till resultatdisposition

Föreningstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-1 799 366
Årets resultat	190 963
Totalt	-1 608 403

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering för yttre fond	122 166
Balanseras i ny räkning	-1 730 569
Totalt	-1 608 403




Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 551 759	1 557 829
Övriga rörelseintäkter		3 792	200
Summa rörelseintäkter		1 555 551	1 558 029
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-826 043	-1 253 731
Övriga externa kostnader	4	-17 961	-11 935
Personalkostnader och arvoden	5	-98 330	-96 318
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-390 130	-370 020
Summa rörelsekostnader		-1 332 464	-1 732 004
Rörelseresultat		223 087	-173 975
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		22	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-32 146	-45 487
Summa finansiella poster		-32 124	-45 487
Resultat efter finansiella poster		190 963	-219 462
Resultat före skatt		190 963	-219 462
Årets resultat		190 963	-219 462

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	7 790 994	8 117 088
Inventarier, maskiner och installationer	7	340 656	283 824
Summa materiella anläggningstillgångar		8 131 650	8 400 912
Summa anläggningstillgångar		8 131 650	8 400 912
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		15 318	15 518
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		64 898	71 437
Summa kortfristiga fordringar		80 216	86 955
<i>Kassa och bank</i>	8		
Kassa och bank		1 590 006	2 932 993
Summa kassa och bank		1 590 006	2 932 993
Summa omsättningstillgångar		1 670 222	3 019 948
SUMMA TILLGÅNGAR		9 801 872	11 420 860




Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		10 132 057	10 132 057
Fond för yttre underhåll		571 954	550 804
Summa bundet eget kapital		10 704 011	10 682 861
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 799 366	-1 558 755
Årets resultat		190 963	-219 462
Summa fritt eget kapital		-1 608 403	-1 778 217
Summa eget kapital		9 095 608	8 904 644
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	262 500	312 500
Summa långfristiga skulder		262 500	312 500
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfr skuld	9	50 000	1 825 550
Leverantörsskulder		91 368	112 212
Skatteskulder		4 658	7 263
Övriga skulder		12 644	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		285 094	258 691
Summa kortfristiga skulder		443 764	2 203 716
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 801 872	11 420 860

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 20,6 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%)
Tvättmaskin	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

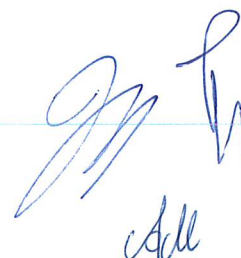
	2021	2020
Årsavgifter	1 455 667	1 455 667
Hyrer	79 439	81 262
Bredbandsavgifter	4 228	4 016
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	7 600	7 687
Övriga avgifter	4 825	9 197
	1 551 759	1 557 829

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2021	2020
Drift		
Fastighetsskötsel	10 916	10 732
Städning	42 469	31 860
Tillsyn, besiktning, kontroller	4 279	43 945
Trädgårdsskötsel	9 796	966
Snöröjning	30 625	32 501
Sotning	-	1 460
Reparationer	19 522	97 457
El	33 630	37 613
Uppvärmning	305 830	262 536
Vatten	76 873	77 284
Sophämtning	48 274	42 826
Försäkringspremie	38 622	29 362
Fastighetsavgift bostäder	58 360	57 160
Fastighetsskatt lokaler	7 220	7 220
Övriga fastighetskostnader	12 247	16 875
Kabel-tv/Bredband/IT	1 394	1 455
Förvaltningsarvode ekonomi	84 181	79 880
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	2 711	-
Panter och överlåtelser	1 488	-
Juridiska åtgärder	24 619	24 032
Övriga externa tjänster	12 987	10 074
	826 043	865 238
Underhåll		
Bostäder	-	46 475
El	-	50 018
Tak	-	292 000
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	826 043	1 253 731

Not 4 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Porto / Telefon	9 448	11 935
Brandskydd	8 513	-
Summa	17 961	11 935



Handwritten signature and initials, possibly reading 'Adell'.

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2021	2020
Styrelsearvode	70 000	70 000
Revisionsarvode	5 000	5 000
Sociala kostnader	23 330	21 318
	98 330	96 318

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 6 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
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	-6 162 981	-5 836 857
-Årets avskrivning enligt plan	-326 094	-326 124
	-6 489 075	-6 162 981
Redovisat värde vid årets slut	7 790 994	8 117 088
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

	2021-12-31	2020-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	901 167	901 167
-Nyanskaffningar	120 868	
	1 022 035	901 167
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-617 343	-573 447
-Årets avskrivning enligt plan	-64 036	-43 896
	-681 379	-617 343
Redovisat värde vid årets slut	340 656	283 824

Not 8 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
SHB Checkkonto	155 593	156 963
Avräkningskonto Fastighetsägarna Service	1 434 413	2 776 030
Summa	1 590 006	2 932 993

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2021-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2020-12-31
Stadshypotek		2,41%	312 500	-50 000	362 500
Stadshypotek		1,57%		-533 050	533 050
Stadshypotek		1,95%		-735 000	735 000
Stadshypotek		1,57%		-507 500	507 500
			312 500	-1 825 550	2 138 050

Kortfristig del av långfristig skuld	50 000
Långfristig del av fastighetslånen	262 500

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

	2021-12-31	2020-12-31
<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

	2021-12-31	2020-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser		

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat.

Underskrifter

Stockholm 2022 - 03-17

Ola Rosedahl
Ordförande

Johan Hugolf

Aksel Malmström

Min revisionsberättelse har lämnats den 2022 -03-18

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 2021. 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 18 mars 2022


Christina Tengstrand
Revisor i Bostadsrättsföreningen Slottet