

Brf Slottet


FASTIGHETSÄGARNA
SERVICE

Årsredovisning 2023

Årsredovisning för

Brf Slottet

716417-6567

Räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31

Styrelsen för Brf Slottet (716417-6567) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01-2023-12-31.

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 2023-01-30. 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.

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig till 2025-12-31.

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 Gallagher. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2023-06-01. På stämman deltog 17 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Sophie Johansson	Ordförande
Mattias Westerman	Ledamot
Bharat Barot	Ledamot
Peter Rosén	Ledamot
Ola Rosendahl	Ledamot
Erik Östholm	Ledamot

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas av styrelsen eller av två ledamöter gemensamt.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Ordinarie revisor har varit Fabian Fahlström och suppleant Christina Tengstrand.

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

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2023	Markarbeten och asfaltering av fastighetens västra och södra del
2023	Garageportar har renoverats eller byts ut mot nya samt målats
2023	Ny porttelefon har installerats
2023	Stentrappan har renoverats till sitt ursprungliga skick.
2021	En omfattande åtgärdsplan för yttre mark- och trädgårdsarbeten upprättades
2021	Polering av marmorn i trappor och trapphus
2021	Demontering och destruering av föreningens gamla oljetank på östra sidan
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 stickledning)
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	Genomgripande reparation av hiss
2011	Genomgång av värmesystem i källare och alla lägenheter
2011	Byte av takfläkt
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
2024-2025	Översyn av samtliga gjutjärnsräcken

Årsavgifter

Under nästa år planerar föreningen ingen ytterligare avgiftsförändring.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 56 st. Under året har 14 tillkommit samt 14 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

Under verksamhetsåret har den fina stentrappan återställt till sin forna glans. Kostnaden för detta arbete har täckts av försäkring, utan någon kostnad för Brf Slottet.

Under hösten genomfördes markarbeten där bland annat ett antal slukhål kunnat åtgärdas. Arbetet avslutades med att ytorna asfalterades. Vidare inleddes arbetet med att renovera/byta ut alla 7 garageportar. Garageportarna målades innan de återinstallerades. Arbetet har slutförts under kvartal 1 2024. Systemet för porttelefonen har uppdaterats vilket underlättar framtida arbete med att registrera inflyttningar och avflyttningar.

Styrelsens kommentar till årets förlust

Årets förlust beror på stora underhållskostnader som är av engångskaraktär.

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (tkr)	1 656	1 554	1 552	1 558
Resultat efter fin. poster (tkr)	-97	179	191	-219
Soliditet (%)	93,3	92,3	93	78

Nyckeltal

Årsavgifter kr/kvm	743	708	708	708
Skuldsättning kr/kvm totalyta	98	121	144	983
Skuldsättning kr/kvm brf yta	103	128	152	1 040
Räntekänslighet %	0%	0%	0%	1%
Energikostnad kr/kvm	218	195	191	173
Sparande per kvm	311	253	267	248
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	91%	94%	94%	93%

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	694 120	-1 730 569	178 625	9 274 232
Resultatdisposition enl föreningsstämman						
Förändring av fond för yttre underhåll			122 166	-122 166		
Balanseras i ny räkning				178 625	-178 625	
Årets resultat					-97 075	-97 075
Belopp vid årets utgång	5 040 805	5 091 252	816 286	-1 674 110	-97 075	9 177 157

Resultatdisposition

Belopp i kr

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	-1 674 110
Årets resultat	-97 076
Totalt	-1 771 186
Avsättning till yttre fond	122 166
Uttag ur yttre fond	-417 187
Balanseras i ny räkning	-1 476 165
Summa	-1 771 186

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 655 862	1 553 759
Övriga rörelseintäkter		31 500	480
Summa rörelseintäkter		1 687 362	1 554 239
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-1 370 909	-877 037
Övriga externa kostnader	4	-20 444	-24 172
Personalkostnader och arvoden	5	-67 769	-97 352
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-356 111	-371 580
Summa rörelsekostnader		-1 815 233	-1 370 141
Rörelseresultat		-127 871	184 098
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		41 791	1 761
Räntekostnader och liknande resultatposter		-10 995	-7 234
Summa finansiella poster		30 796	-5 473
Resultat efter finansiella poster		-97 075	178 625
Resultat före skatt		-97 075	178 625
Årets resultat		-97 075	178 625

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	7 180 780	7 478 620
Inventarier, maskiner och installationer	7	223 179	281 450
Summa materiella anläggningstillgångar		7 403 959	7 760 070
Summa anläggningstillgångar		7 403 959	7 760 070
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		1 553	1 656
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		35 045	62 840
Summa kortfristiga fordringar		36 598	64 496
Kassa och bank			
Kassa och bank	8	2 391 096	2 224 864
Summa kassa och bank		2 391 096	2 224 864
Summa omsättningstillgångar		2 427 694	2 289 360
SUMMA TILLGÅNGAR		9 831 653	10 049 430

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		10 132 057	10 132 057
Fond för yttre underhåll		816 286	694 120
Summa bundet eget kapital		10 948 343	10 826 177
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 674 110	-1 730 569
Årets resultat		-97 075	178 625
Summa fritt eget kapital		-1 771 185	-1 551 944
Summa eget kapital		9 177 158	9 274 233
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	9	212 500	262 500
Leverantörsskulder		121 669	144 448
Skatteskulder		8 629	5 829
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		311 697	362 420
Summa kortfristiga skulder		654 495	775 197
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 831 653	10 049 430

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-127 871	184 098
Avskrivningar	356 111	371 580
Erlagd ränta och ränteintäkter	30 796	-5 473
	<u>259 036</u>	<u>550 205</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	259 036	550 205
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar	27 898	15 720
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	-22 778	53 080
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder	-47 924	65 853
Kassaflöde från den löpande verksamheten	216 232	684 858
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-50 000	-50 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-50 000	-50 000
Årets kassaflöde	166 232	634 858
Likvida medel vid årets början	2 224 864	1 590 006
Likvida medel vid årets slut	2 391 096	2 224 864

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) samt BFNAR 2023:1 Bokföringsnämndens allmänna råd om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

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%	(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

	2023	2022
Årsavgifter	1 528 449	1 455 667
Hyror	87 509	84 225
Bredbandsavgifter		2 443
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	14 750	2 892
Övriga avgifter	25 154	8 532
	1 655 862	1 553 759

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2023	2022
Drift		
Fastighetsskötsel	27 501	8 613
Städning	40 416	31 365
Tillsyn, besiktning, kontroller	7 051	3 696
Trädgårdsskötsel		953
Snöröjning	57 187	35 313
Reparationer	57 144	35 641
El	41 596	43 708
Uppvärmning	335 278	304 279
Vatten	97 919	76 432
Sophämtning	59 549	58 023
Försäkringspremie	44 967	42 505
Självrisk		40 000
Fastighetsavgift bostäder	63 560	60 760
Fastighetsskatt lokaler	9 980	9 980
Övriga fastighetskostnader	2 330	15 682
Kabel-tv/Bredband/IT	7 789	1 395
Förvaltningsarvode ekonomi	60 584	88 919
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	1 020	1 724
Panter och överlåtelse	5 906	6 040
Juridiska åtgärder	6 933	
Övriga externa tjänster	27 012	12 009
	953 722	877 037
Underhåll		
Värme	10 475	
Mark	387 845	
Port/entré	18 867	
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	1 370 909	877 037

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Porto / Telefon	7 694	6 828
Konsultarvode		17 344
Besiktnings- och utredningskostnader	12 750	
Summa	20 444	24 172

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2023	2022
Styrelsearvode	60 299	70 000
Revisionsarvode		5 000
Sociala kostnader	7 470	22 352
	67 769	97 352

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade 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
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-6 801 449	-6 489 075
-Årets avskrivning enligt plan	-297 840	-312 374
	-7 099 289	-6 801 449
Redovisat värde vid årets slut	7 180 780	7 478 620
Taxeringsvärde		
Byggnader	23 795 000	23 795 000
Mark	23 003 000	23 003 000
	46 798 000	46 798 000
Bostäder	45 800 000	45 800 000
Lokaler	998 000	998 000
	46 798 000	46 798 000

Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	1 022 035	1 022 035
	1 022 035	1 022 035
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-740 585	-681 379
-Årets avskrivning enligt plan	-58 271	-59 206
	-798 856	-740 585
Redovisat värde vid årets slut	223 179	281 450

Not 8 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
SHB Checkkonto	337 451	154 223
Sparkonto	1 700 000	
Avräkningskonto Fastighetsägarna Service	353 645	2 070 641
Summa	2 391 096	2 224 864

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2023-12-31	Skuldbelopp 2022-12-31
Stadshypotek	2024-02-02	5,75%	212 500	262 500
			212 500	262 500
Kortfristig del av långfristig skuld			212 500	262 500
Långfristig del av fastighetslånen			-	-
			212 500	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

	2023-12-31	2022-12-31
<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

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser		

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser skett.

Underskrifter

Stockholm 2024-

Sophie Johansson
Ordförande

Ola Rosendahl
Ledamot

Jan Peter Rosén
Ledamot

Bharat Barot
Ledamot

Erik Östholm
Ledamot

Mattias Westerman
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2024-

Fabian Fahlström
Revisor



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.