

Årsredovisning för

# **Brf Klingsta Slottspark**

769605-1767



Räkenskapsåret  
**2021-01-01 - 2021-12-31**

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Brf Klingsta Slottspark, 769605-1767, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

### Verksamheten

#### **Allmänt om verksamheten**

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostäder, lokaler samt tomtmark åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

#### FÖRENINGSFÖRFRÅGOR

Föreningens styrelse, revisorer och valberedning

Styrelse:

Peter Hermansson	ordförande
Karin Sancho	kassör
Lars Kjäll	ledamot
Gisela Stockeld	ledamot
Disa Sommerfeld	suppleant
Annika Wensing-Stjerngren	suppleant

Firman tecknas två i förening av ledarmöterna.

Revisor:

Thomas Nicklasson som tillsvidare trätt in i Sissel Sigbladhs ställe.

Valberedning:

Ingrid Langworth  
Patricia Styf

Styrelsens verksamhet

Styrelsen har under kalenderåret 2021 haft 6 protokollförda möten. Dessutom har representanter för styrelsen haft kontakter och möten i övrigt, främst med Danderyds Markentreprenad, Danderyds kommun, WIAB, Handelsbanken, Hisstech, Easy Office Family AB, andra leverantörer och diverse hantverkare och med medlemmarna.

Styrelsens arbete har under året haft en fortsatt inriktning mot att med bibehållen boendekvalitet, hålla föreningens kostnader nere men också att genomföra nödvändiga investerings- och underhållsprojekt.

Någon julmiddag för styrelsen har ej kunnat hållas under året pga Covid19- situationen men Glöggsammankomst kunde efter ett års uppehåll genomföras utomhus vid luciaticid.

Föreningsstämmor

Föreningen har 18 röstberättigade medlemmar.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-06. Vid stämman valdes ovanstående styrelse, revisor och valberedning.

Samfälligheten

Bostadsrättsföreningens representanter i samfällighetens styrelse har under året 2021/2022 varit Sven Langworth; ordförande; Gunnar Styf; ledamot, Honky Sommerfeld och Lars Kjäll; suppleanter. Brf:s styrelse utgör valberedning tillsammans med en person boende inom samfälligheten.

Förvaltning

Fastighetsförvaltningen sköts av Rentec  
Trappstädning mm sköts av underleverantör till Rentec  
WIAB ansvarar för skötsel av värmeanläggning och jour  
Markskötseln handhas av Danderyds Markentreprenad  
Vinterhållningen sköts av Danderyds Markentreprenad  
Ekonomiadministrationen sköts av Easy Office Family AB  
Hisservice sköts av Hisstech

Övriga avtal  
Avfallshantering - PreZero Recycling AB  
El-nät - E.ON  
El - Fortum  
Bredband/Tv/Tele - Telia  
Entremattor - Elis (fd Berendsen)  
Laddboxar för elbilsladdning - Eways

Fastighet och lägenheter  
Fastighetsbeteckning: Soltorpet 59  
Lägenhetsyta: 2 001,5 kvm  
Tomtyta: 11 175 kvm  
Lägenheter: 18 st

#### Ekonomi

Fastigheten är taxerad till 48 996 000 kr med byggnadsvärdet 30 800 000 kr och markvärdet 18 196 000 kr.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam.

Styrelsen är ansvarsförsäkrad.

Budget för 2022 baseras på liknande grundförutsättningar som tidigare år. Men styrelsen konstaterar att kostnaderna ökar successivt inom flera områden inte minst avseende energikostnaderna. Vi ser en genrell tilltagande inflation och kostnadsökningstakt.

I tillägg som redogörs under Väsentliga händelser under året, se nedan, indikeras på att föreningen kan komma att drabbas av ökande reparation- och renoveringskostnader. Baserat på detta kommer hyresavgifterna för lägenheterna att öka med +3,0% from juli 2022.

Ekonomisk plan för föreningen är registrerad 2004-03-11.

#### NYCKELTAL

Se Flerårsöversikt

#### ÖVRIGT

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna Sverige.

#### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

- Komplettering av lampor i trappuppgången på nr 21 och i nätförråden utfördes under vintern 2021.
- Renovering av hissarnas samtliga dörrar utfördes i början på 2021 därefter är samtliga rörliga delar i hissarna renoverade.
- Avtalet med Danderyds Markentreprenad omförhandlades och förlängdes i mars 2021.
- Avtalet med Telia avseende Bredband/Tv/Telefon omförhandlades och nya routrar och Tv-boxar distribuerades till samtliga lägenheter under våren 2021.
- Obligatorisk radonmätning som skall utföras var 10:e år har utförts under januari - mars 2021 i 8 lägenheter.

I två av lägenheterna en i nr 20 och en i nr 22 befanns mätvärdena ligga över gränsvärdet 200 Bq/m<sup>3</sup>. Radonåtgärder utfördes därefter i anslutning till dessa lägenheter med bla installation av radonsug i nr 20. Ny radonmätning har därefter utförts i dessa lägenheter under perioden januari - mars 2022 där mätvärdena nu understiger gränsvärdet. Samtliga mätresultat har rapporterats till kommunens Miljöenhet.

- Underhållsplanen som togs fram med hjälp av Sustend och som slutfördes i mars 2021 indikerade på risk för fukt på vissa ställen i byggnaderna. Därefter engagerades konsultbolaget OCAB under våren 2021 som fuktmätte i källare och den södra gaveln på nr 22 och i den södra gavelns fasadputs på nr 20. Fuktmätning utfördes även i två lägenheter i nr 20.
- Fuktmätningen i de två lägenheterna på nr 20 indikerade behov av ytterligare undersökning och åtgärder interiört. I en av lägenheterna utfördes byte av gipsskivor och återställande måleriarbete.
- Takläckage på nr 22 har åtgärdats med ny tätning mellan skarvar i yttertaket.
- Med hjälp av arborister uppdaterades åtgärdsplan avseende kastanjen utanför nr 20 som är kraftigt påverkad av sprickbildningar. Ansning utfördes i september 2021.
- Föreningen har investerat i ytterligare en laddningsbox för el-bilar på P-plats nr 5. Föreningen har

nu 11 P-platser med laddningsbox.

- Nytt fastprisavtal avseende el tecknades med Fortum under hösten 2021.
- Oljning av bänkar utomhus har utförts av medlemmarna.
- Två städdagar har genomförts, 2021-05-09 och 2021-09-12, med utmärkt resultat av gemensamma ansträngningar. Medlemmarna såg till att området fick en allmän uppsnyggning. Efter aktiviteterna avnjöts gemensam buffé.
- Föreningen har tre lån i Handelsbanken, ett på 2,597 TSEK som löper till oktober 2022, ett på 3,219 TSEK som löper till augusti 2023 och ett på 2,976 TSEK som löper till oktober 2024.
- En lägenhet har sålts under året.

## Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	Belopp i kr 2018
Nettoomsättning	1 258 464	1 259 254	1 249 196	1 241 211
Resultat efter finansiella poster	-459 525	-132 739	-252 705	-221 524
Soliditet, %	87	87	87	87
Årsavgift/kvm	563	563	556	550
Lån/kvm	4 393	4 400	4 422	4 435
Räntekostnad/kvm	32	30	38	41
Föreningens el/kvm bostadsyta, kr	87	60	84	90
Avgift till Samfälligheten	115 147	111 616	108 000	99 000
Avskrivningar byggnad/kvm	278	278	277	277
Eget kapital/kvm	31 060	31 289	31 355	31 482
Amorteringar/år	16 136	42 636	26 500	-
Ack amorteringar	7 745 644	7 729 508	7 686 872	7 660 372
Taxeringsvärde	48 996 000	48 996 000	48 996 000	40 608 000

## Förändringar i eget kapital

	Insatser	Kapital- tillskott	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	58 730 000	4 050 894	993 000	-1 014 892	-132 739
Resultatdisposition				-132 739	132 739
Avsättning till underhållsfond			125 000	-125 000	
Årets resultat					-459 525
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>58 730 000</b>	<b>4 050 894</b>	<b>1 118 000</b>	<b>-1 272 631</b>	<b>-459 525</b>

## Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor -1 732 156 disponeras enligt följande:	
balanserat resultat	-1 272 631
årets resultat	-459 525
<b>Totalt</b>	<b>-1 732 156</b>
disponeras för	
avsättning till yttre fond	125 000
balanseras i ny räkning	-1 857 156
<b>Summa</b>	<b>-1 732 156</b>

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

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 258 464	1 259 254
Övriga rörelseintäkter		-	25 250
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<u>1 258 464</u>	<u>1 284 504</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	3	-999 494	-743 674
Övriga externa kostnader	4	-57 505	-28 453
Personalkostnader och arvoden	5	-30 945	-23 051
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-564 653	-561 080
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-1 652 597</u>	<u>-1 356 258</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<u>-394 133</u>	<u>-71 754</u>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-65 392	-60 985
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>-65 392</u>	<u>-60 985</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>-459 525</u>	<u>-132 739</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<u>-459 525</u>	<u>-132 739</u>
<b>Årets resultat</b>		<u>-459 525</u>	<u>-132 739</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	7	70 747 177	70 952 560
Summa materiella anläggningstillgångar		70 747 177	70 952 560
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		70 747 177	70 952 560
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Avgifts- och hyresfordringar		224 758	214 529
Övriga fordringar		12	2 131
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	26 392	15 975
Summa kortfristiga fordringar		251 162	232 635
<b><i>Kassa och bank</i></b>			
Kassa och bank		567 054	738 564
Summa kassa och bank		567 054	738 564
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		818 216	971 199
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		71 565 393	71 923 759

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		58 730 000	58 730 000
Kapitaltillskott		4 050 894	4 050 894
Underhållsfond		1 118 000	993 000
Summa bundet eget kapital		63 898 894	63 773 894
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 272 631	-1 014 892
Årets resultat		-459 525	-132 739
Summa fritt eget kapital		-1 732 156	-1 147 631
<b>Summa eget kapital</b>		62 166 738	62 626 263
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	10	8 792 048	8 808 184
Summa långfristiga skulder		8 792 048	8 808 184
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		163 130	68 145
Skatteskulder		51 984	50 508
Övriga skulder		2 489	3 132
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	389 004	367 527
Summa kortfristiga skulder		606 607	489 312
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		71 565 393	71 923 759



## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	100
-Fastighetsinventarier	10

### Not 2 Nettoomsättning

	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Årsavgifter	1 127 366	1 127 466
Parkering	74 290	74 290
Fiber	56 808	56 808
Övriga intäkter	-	690
	<b>1 258 464</b>	<b>1 259 254</b>

### Not 3 Driftskostnader

	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Fastighetsskötsel, byggnad	78 584	55 913
Fastighetsskötsel, städ	76 587	65 850
Fastighetsskötsel, mark	197 460	182 647
Övriga utgifter för fastighetsskötsel	74 494	10 025
Fastighetsel, uppvärmning mm	174 004	120 072
Vatten	35 000	34 943
Sophämtning inkl grovsopor	51 123	47 986
Hisskostnad	5 511	5 445
Entrémattor	27 919	25 829
Fastighetsförsäkring	35 406	34 923
Fastighetsavgift	26 262	25 722
Övriga utgifter fastighetsrelaterade	26 832	3 527
Fiber, datakommunikation	78 638	63 981
Telefon	-	-
Tidning	689	451
Ekonomisk förvaltning	67 828	66 360
Reparation och underhåll	43 156	-
	<b>999 493</b>	<b>743 674</b>

#### Not 4 Övriga externa kostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Programvaror	2 958	1 329
Representation ej avdragsgill	-	2 480
Porto	-	110
Övriga kostnader	40 056	4 544
Bankkostnader	3 034	2 465
Föreningsavgift ej avdragsgill	4 420	8 670
Övriga avdragsgilla kostnader	2 037	3 856
Extern revision	5 000	5 000
<b>Summa</b>	<b>57 505</b>	<b>28 454</b>

#### Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Arvode styrelse	25 000	20 000
Sociala avgifter	5 945	3 051
	<b>30 945</b>	<b>23 051</b>

#### Not 6 Räntekostnader och liknande kostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Räntekostnader långfristiga skulder	64 241	59 925
Räntekostnader, övriga	1 151	1 060
<b>Summa</b>	<b>65 392</b>	<b>60 985</b>

#### Not 7 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Anskaffningsvärde byggnader	54 777 375	54 777 376
Anskaffningsvärde mark	20 152 000	20 152 000
Fastighetsinventarier	661 250	661 250
Nyanskaffningar	359 270	-
	<b>75 949 895</b>	<b>75 590 626</b>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-4 638 065	-4 076 986
-Årets avskrivning enligt plan	-564 653	-561 080
	<b>-5 202 718</b>	<b>-4 638 066</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>70 747 177</b>	<b>70 952 560</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnader	30 800 000	30 800 000
Taxeringsvärde mark	18 196 000	18 196 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>48 996 000</b>	<b>48 996 000</b>

## Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Försäkringspremier	11 890	11 625
Telia	10 152	
Danderyds mark och entreprenad	4 350	4 350
	<b>26 392</b>	<b>15 975</b>

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår.

## Not 9 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

### Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
<b>Ställda säkerheter</b>		
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut	17 298 000	17 298 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>17 298 000</b>	<b>17 298 000</b>

## Not 10 Långfristiga skulder

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Senaste ränte- ändringsdag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	447457	0,85	211201	3 219 252	-
Stadshypotek	456777	0,60	211030	2 597 000	-
Stadshypotek	513449	0,59	211028	2 975 796	-
				<b>8 792 048</b>	-

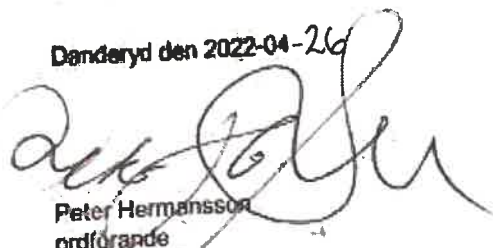
## Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Bokslut- och revisionskostnad	10 250	10 250
Upplupen kostnad el och uppvärmning	30 439	9 778
Upplupen kostnad sophämtning	2 514	1 912
Upplupen kostnad fastighetsskötsel och mark	17 400	16 519
Upplupen kostnad arbetsgivaravgift	5 945	7 051
Upplupna utgiftsräntor	7 825	7 398
Förutbetalda avgifter	314 631	314 619
	<b>389 004</b>	<b>367 527</b>

Brf Klingsta Slottspark  
789505-1767

### Underskrifter

Danderyd den 2022-04-26



Peter Hermansson  
ordförande



Karin Sánchez  
kassör

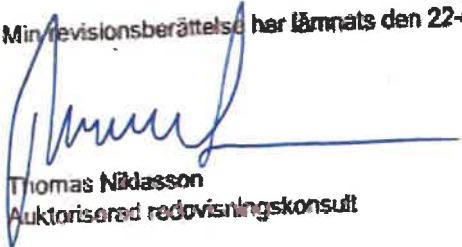


Lars Kjäll  
ordinarie ledamot



Gisela Stöckel  
ordinarie ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 22-04-27



Thomas Nilsson  
Auktoriserad redovisningskonsult

## Till föreningsstämman i Brf Klingsta Slottspark, 769605-1767

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Klingsta Slottspark för år 2021. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. 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 de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera 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 har handlat i strid med aktiebolagslagen, BFNAR 2016:10, årsredovisningslagen eller stadgarna. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Särskild förteckning över lån och säkerheter har upprättats i enlighet med vad som föreskrivs i aktiebolagslagen.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Under året tillträdde Thomas Nicklasson som ställföreträdande revisor fram till dess att han formellt blir vald vid nästa årsstämma.

Lidingö, 2022-04-27

  
Thomas Nicklasson  
Vald revisor, Auktoriserad redovisningskonsult