

Årsredovisning 2023

Brf Slottshamnen i Näsbypark

769640-1053



Välkommen till årsredovisningen för Brf Slottshamnen i Näsbypark

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 7
Flerårsöversikt	s. 8
Upplysning vid förlust	s. 9
Förändringar i eget kapital	s. 9
Resultatdisposition	s. 9
Resultaträkning	s. 10
Balansräkning	s. 11
Kassaflödesanalys	s. 13
Noter	s. 14
Underskrifter	s. 19

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommer ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Täby.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2021-06-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2023-01-12 och nuvarande stadgar registrerades 2021-09-13 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Täby Frontespisen 1	2022	Täby

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret fastighetsförsäkring i Stockholm.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2023

Föreningen har 47 bostadsrätter om totalt 4 447 kvm.

Styrelsens sammansättning

Fredrik Hägglund	Ordförande
Filip Lundin	Kassör
Peter Christerson	Vice ordförande
Ewa Broms	Styrelseledamot
Mehdi Rabiee	Styrelseledamot
Lina Kvistborg	Suppleant
Mikael Selling	Suppleant

Valberedning

Bengt Palmgren
Robert Nilsson
Jen Sundelius

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen eller tecknas av två i förening av ledamöterna

Revisorer

Olof Lavemark Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-02-01.

Extra föreningsstämma hölls 2023-09-25. Beslut om antal styrelsemedlemmar m.m samt val av ordinarie styrelse, valberedning och revisor.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 4 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Övrig verksamhetsinformation

Brf Slottshamnen leddes fram till oktober 2023 av tidigare interimsstyrelse som verkat under byggnationen av våra hus i Näsby Slottspark.

Interimsstyrelsen har haft totalt 3 möten

Den vid extra föreningsstämman valda ordinarie styrelsen startade sitt arbete tillsammans på första mötet i oktober -23.

Styrelsen har haft totalt 4 möten under 2023. Samtliga styrelseledamöter har medverkat vid alla tillfällen.

I övertagandet från interimis styrelsen hade vi en stor mängd frågor och åtgärder att hantera.

En omfattande kontroll av föreningens ekonomi och förutsättningar för de befintliga lånen vår förening är belastad med gjordes. Styrelsen har också fokuserat på de frågor av gemensamt intresse som de boende framfört till ordförande på rundvandringen som genomfördes i september månad.

Verksamhet

Under perioden då föreningen leddes av interimsstyrelsen har byggnationen har färdigställts. Inflyttning har skett i april och maj och byggentreprenaden har godkänts vid slutbesiktning.

Övertagande från Wästbygg

Vi startade omgående en dialog med Wästbygg gällande samtliga delar av åtgärder på utvändigt arbete som ej var slutförda. Styrelsen etablerade en process och möten med ledningen på Wästbygg för att hantera utestående frågor och problem på ett lösningsorienterat sätt.

Värme, varmvatten, ventilation

När de kallare månaderna inföll hade vi många problem med varmvatten, värme samt även ventilation i vissa fall. Vi har under vintern lyckats få ordning på samtliga delar mha Sweax, EON, Wästbygg och NVRör. Detta har varit besvärande för boende och inneburit många samtal, skrivelser samt möten för styrelsen men nu kan vi konstatera att dessa 'nybyggnadsproblem' är åtgärdade.

Trivselregler

Våra gemensamma trivselregler sammanställdes i november månad och samtliga boende informerades.

Trädgårdsgrupp

En Trädgårdsgrupp har bildats för att ha huvudansvaret för att vi har en trevlig och välvårdad trädgårdsmiljö, men naturligtvis kommer vi alla hjälpas åt.

Planteringslådorna är fördelade och planering pågår om vad som ska planteras i dessa. Trädgårdsverktyg, för alla att använda, har beställts och även mottagits. Trädgårdsgruppen innehar lista från Wästbygg över samtliga växter som är planterade.

Adventsmingel

Den 4:e december hade vi ett gemensamt Adventsmingel på Näsby Slott. Det blev en uppskattad sammankomst med dryck & tilltugg samt pysselhörna för barnen.

Samverkan med övriga Brf samt Näsbyvikens båtsällskap

Vi har inlett ett samarbete med bostadsrättsföreningarna Norra och Södra Parken.

Benchmarkingmöte kommer att ske under våren 2024 där vi bla kommer ha utbyte av kostnader.

Samarbete gällande byggnadslov för samtliga solskydd, har inletts med Brf Slottsängen.

Delar av styrelsen har träffat Näsbyvikens Båtklubb för att inleda olika former av samarbete.

Kontakter med Täby Kommun

Styrelsen har haft återkommande kontakter med Täby Kommun för att bli påskynda färdigställandet av parken mellan Slottshamnen och Slottsängen, agerat för uppröjning av kommunens upplag längs Djurholmsvägen, vattensamlingar och hastighet på Djurholmsvägen mm. Styrelsen har fått skriftliga återkopplingar som vidareinformeras under året.

Valberedningen

Den extra föreningsstämman utsåg den 25 september 2023 Robert Nilsson, Bengt Palmgren och Jen Sundelius till valberedning.

Valberedningen uppgift är att föreslå samtliga personval och arvoden.

Valberedningen har haft sju möten. Därutöver har valberedningen haft kontakt med samtliga styrelseledamöter, suppleanter och föreningens revisor. Vidare har valberedningen på eget initiativ tagit kontakt ett stort antal medlemmar om deras intresse av att delta i föreningsarbetet. Information om att valberedningen söker intresserade har vid flera tillfällen även lämnats i Boappa. Generellt sett har intresset varit mycket lågt.

Medlemmar

Föreningen har 47 lägenheter. Under året så har Wästbygg köpt fem osålda lägenheter av föreningen och av dessa återstår två för Wästbygg att sälja och båda ligger ute på marknaden. Brf kräver ordnad ekonomi och kontrollerar UC för att godkänna nya medlemmar.

För information till samtliga medlemmar använder styrelsen Boappa. Vi strävar efter att ha en transparent kommunikation efter alla våra styrelsemöten via medlemsbrev. Vi informerar även om våra möten med Wästbygg och om övrig intressant information som vi bedömer vara relevant för våra boende.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under perioden då föreningen leddes av interimsstyrelsen har föreningens lån slutplacerats hos Swedbank i juni.

Avgift

Som en konsekvens av de lån som den interimsstyrelsen slutit för föreningen och som innebär avsevärt högre räntekostnader än som presenterats i ekonomiska planen var det nödvändigt för den ordinarie styrelsen att omgående höja avgiften med 13%.

Ekonomi

Under det gångna året har Brf Slottshamnen arbetat aktivt för att säkra en stabil ekonomisk grund för föreningen. Genom noggrann övervakning och strategiskt beslutsfattande har vi arbetat för att möta de utmaningar som uppstått och säkerställa en sund ekonomisk framtid för vår bostadsrättsförening.

En av de centrala åtgärderna som vidtagits är en avgiftshöjning om 13%. Denna höjning var nödvändig för att kunna möta de faktiska räntekostnaderna som föreningen ställdes inför, vilka avvek från de förväntningar som tidigare presenterats i den ekonomiska planen. Genom denna höjning har vi säkerställt en mer realistisk och hållbar ekonomi för föreningen.

Vi har även aktivt övervakat likviditeten för att säkerställa att vi kan betala våra fakturor löpande och undvika eventuella dröjsmålsräntor eller inkassokrav. Detta har varit av stor vikt för att upprätthålla en stabil ekonomisk situation för Brf Slottshamnen.

Föreningen har även deltagit aktivt i budgetarbetet, där vi har samarbetat med Simpleko, vår ekonomiska förvaltare. Budgeten har främst baserats på den ursprungliga ekonomiska planen, men även tagit hänsyn till faktiska kostnader för att säkerställa en realistisk och hållbar budget för föreningen.

I dialogen avseende avräkningen för Brf Slottshamnen med Wästbygg har vi aktivt arbetat för att säkerställa att föreningen inte bär kostnader som inte är våra. Genom noggrann avstämning har vi säkerställt att rätt kostnader har belastat Wästbygg, vilket är av stor betydelse för vår ekonomi.

Vidare har vi haft diskussioner med Wästbygg angående bindningstider på räntor. Genom dessa diskussioner har vi fått förståelse för resonemanget bakom deras beslut att binda räntorna på 4 år och 5 år. Detta har gjorts med hänsyn till den osäkra framtidsutsikten under tiden av upphandling utav räntor som skedde våren/tidig sommar 2023 och bedömdes vara det mest gynnsamma alternativet för föreningen i rådande läge.

Utöver ovan har styrelsen arbetat arvodesfritt under det gångna året, vilket har varit en del utav de ekonomiska åtgärder vi vidtagit för att kunna minimera ytterligare belastning på Brf Slottshamnens ekonomi, då vi hade en utmanande start med högre kostnader än förväntat. Beslutet att avstå arvode var en självklarhet för samtliga medlemmar i styrelsen, utan några invändningar.

Avslutningsvis så har styrelsen i Brf Slottshamnen agerat proaktivt för att säkra en stabil och hållbar ekonomisk situation för föreningen. Genom aktiv planering och beslutsfattande ser vi fram emot en fortsatt positiv utveckling för vår gemenskap. Styrelsen kan konstatera att det är första året som Brf Slottshamnen är aktiv och där de verkliga kostnaderna för driften av våra hus framkommer och kan jämföras med de kostnader som är upptagna i den ekonomiska planen.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-11-01 med 13%.

Förändringar i avtal

Under perioden då föreningen leddes av interimsstyrelsen har upplåtelseavtal tecknats. Interimsstyrelsen har upphandlat och tecknat försäkring samt avtal med föreningens leverantörer.

Övriga uppgifter

Bilaga 1. Styrelsens arbetsfördelning

Fredrik Hägglund //Ordförande

Ordförandens roll är att leda styrelsen, vara sammankallande till möten och ha huvudansvaret för styrelsens arbete. Ordförande ska ha ett stort engagemang i föreningen och tid till att leda och skapa bra stämning i styrelsen.

Ordförande ser till att alla deltagare i styrelsen får ta del av kallelse, dagordning och relevanta underlag till frågor som ska diskuteras. Ordförande ser till att dagordningen följs och att ledamöter får komma till tals i olika frågor. Ordförande ska säkerställa att styrelsemötena dokumenteras och sparas på lämpligt sätt.

Ordförande har attesträtt tillsammans med kassör och vice ordförande. Två ledamöter i förening har firmateckningsrätt för att kunna skriva under avtal i föreningens namn. Ordförande är normalt en av dessa två firmatecknare.

Ordförande har i uppgift se till att beslut som årsmötet och styrelsen fattar blir genomförda. Styrelsen har ett gemensamt ansvar för föreningens verksamhet och behöver således hjälpas åt att genomföra besluten. Styrelsen har delegerat ansvarsområden till ledamöter vilket innebär att dessa personer tar beslut för styrelsens räkning inom sitt mandat.

Ordförande har ansvar för att styrelsens årsplan behandlar alla viktiga områden i föreningen. Ordförande ska säkerställa att årsmöte planeras och hålls inom utsatt tid.

Ordförande är ansvarig för att representera föreningen i tex media, arrangemang eller i samarbete med andra organisationer eller allmänheten. Ordförande bör därför ha god kännedom om föreningens verksamhet.

Ordförande bör ha en kontinuerlig kontakt eller öppen för att ta emot frågor från föreningens medlemmar. Ordförande bör vara proaktiv att svara på frågor eller tillgodose att någon i styrelsen återkopplar på aktuella frågeställningar som aktualiseras i föreningen.

Peter Christerson // vice ordförande med ansvar för alla föreningens avtal och upphandling

Initialt uppdrag:

Att samla in och förteckna samtliga avtal med externa leverantörer och ladda upp dem i Simplekos portal. Hitta lösning för att bevaka avtalstider, uppsägningstider, begäran om förlängning m.fl. bevakningspunkter.

Löpande uppdrag:

Förvalta befintliga avtal och ladda upp nya avtal i portalen,

Att föreslå konkurrensutsättning av de tjänster som går att konkurrensutsätta,

Att efter beslut av styrelse genomföra upphandling av nya avtal alternativt förlänga avtal med befintliga leverantörer,

Uppdraget innefattar inte ansvar för upplåtelseavtal av bostadsrätt och inte heller omförhandling av lån, lånevillkor eller byte av långivare.

I uppdraget kan dock ingå att vara kassör behjälplig med förhandling med bankkontakter.

Filip Lundin // Kassör

Kassören i en bostadsrättsförening (Brf) spelar en central roll i föreningens ekonomiska förvaltning och rapportering. Den här rollen innebär ansvar för att hantera föreningens ekonomi och säkerställa att ekonomiska transaktioner genomförs i enlighet med föreningens stadgar och beslut.

Ansvarsområden och uppgifter:

Ekonomisk rapportering:

Utarbeta regelbundna ekonomiska rapporter och redovisa dessa för föreningens styrelse och medlemmar.

Förbereda och presentera årsredovisning och budgetförslag.

Bankhantering:

Sköta föreningens bankärenden och övervaka likviditeten.

Hantera betalningar och inbetalningar samt följa upp obetalda avgifter.

Budgetering:

Delta i framtagandet av föreningens årliga budget i samarbete med styrelsen.

Följa upp och analysera avvikelse mellan budget och faktisk ekonomi.

Skattehantering:

Säkerställa att föreningen följer alla skattemässiga förpliktelser och rapporteringskrav.

Medlemskommunikation:

Besvara frågor och ge förklaringar om föreningens ekonomi vid medlemsmöten.

Revisionsarbete:

Samarbeta med revisorer vid revision av föreningens ekonomi och bokföring.

Mehdi Rabie // Ansvar för alla driftsfrågor och utomhusmiljö

Ansvarig för drift och utomhusområden, inkluderar snöröjning och lokalvård.

Planerar och koordinerar snöröjningsinsatser för att säkerställa säkra ytor under vintermånaderna.

Lokalvård: Hanterar rengöringsinsatser för att upprätthålla välskötta och trivsamma inomhus- och utomhusområden. Detta inkluderar samarbete med städpersonal och att säkerställa renlighet och säkerhet.

Porttelefoniansvarig: övervakar porttelefonernas funktion och underhåll.

(Vid önskade ändringar eller tillägg, medlemmar kan skicka förfrågningar till mig via Boappa eller mejl.)

Ewa Broms// Kommunikatör

Ansvarar för att alla boende och medlemmar löpande får skriftlig och adekvat information om styrelsearbetet samt händelser som berör vår förening och boendeområde.

Lina Kvistborg // Suppleant

Som suppleanten bär jag ansvaret för att ersätta en ordinarie styrelseledamot i styrelsen, och tar då tillfälligt över uppgifterna som styrelseledamoten har.

Suppleanten är alltid förberedd genom att hålla sig uppdaterad om verksamheten, för att vara beredd på att träda in som ersättare.

Vid behov kan suppleanten även behöva ha egna ansvarsområden beroende på antal medlemmar i styrelsen.

Ytterst ansvarig för att föra och sammanställa anteckningar från våra styrelsemöten

Delaktig i kommunikationen med alla föreningsmedlemmar gällande information och sammankallande till möten av olika slag

Mikael Selling // Suppleant

Som suppleanten bär jag ansvaret för att ersätta en ordinarie styrelseledamot i styrelsen, och tar då tillfälligt över uppgifterna som styrelseledamoten har.

Suppleanten är alltid förberedd genom att hålla sig uppdaterad om verksamheten, för att vara beredd på att träda in som ersättare.

Vid behov kan suppleanten även behöva ha egna ansvarsområden beroende på antal medlemmar i styrelsen

Ansvar för föreningens nycklar.

//Styrelsen har beslutat att suppleanter deltar på alla styrelsemöten och tar en aktiv roll i uppbyggnaden av föreningens organisation & verksamhet//

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 0 st. Tillkommande medlemmar under året var 72 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 70 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022
Nettoomsättning	1 051 858	-
Resultat efter fin. poster	-908 184	-10 309
Soliditet (%)	87	-
Yttre fond	-	-
Taxeringsvärde	114 260 000	-
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	963	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	91%	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	12 491	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	12 491	-
Sparande per kvm totalyta, kr	-	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	31	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	53	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	3	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	34	-
Räntekänslighet (%)	12,97	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader. Observerat att kostnader för detta endast finns för föreningen efter avräkningsdag 230930.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage.

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen. I år är detta beräknat enligt årsavgift december*12 plus el och vatten samt internet från de ekonomiska planen.

Uppllysning vid förlust

Förutom avskrivningen så hänför sig det negativa resultatet sig helt till de oväntat höga värmekostnaderna som avvek stort mot budget och av EON uppgiven normalförbrukning. Det är först nu i april som styrelsen har fått kännedom om de verkliga värmekostnaderna. Styrelsen kommer på grund av detta att titta på en höjning av årsavgifterna från juni månad efter att ha kvalitetssäkrat normalförbrukningen med EON.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	0	-	383 350 000	383 350 000
Fond, yttre underhåll	0	-	-	0
Balanserat resultat	-478 723	-10 309	489 032	0
Årets resultat	-10 309	10 309	-908 184	-908 184
Eget kapital	-489 032	0	382 930 848	382 441 816

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	0
Årets resultat	-908 184
Totalt	-908 184

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	34 000
Balanseras i ny räkning	-942 184
	-908 184

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 051 858	0
Summa rörelseintäkter		1 051 858	0
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5	-638 446	0
Övriga externa kostnader	6	-29 278	-4 317
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-676 098	0
Summa rörelsekostnader		-1 343 822	-4 317
RÖRELSERESULTAT		-291 964	-4 317
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-616 220	-5 992
Summa finansiella poster		-616 220	-5 992
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-908 184	-10 309
ÅRETS RESULTAT		-908 184	-10 309

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	7	438 259 402	0
Pågående projekt	8	0	391 555 695
Summa materiella anläggningstillgångar		438 259 402	391 555 695
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		438 259 402	391 555 695
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		21 139	0
Övriga fordringar	9	737 427	13
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	125 232	0
Summa kortfristiga fordringar		883 798	13
Kassa och bank			
Kassa och bank		598 151	4 011 897
Summa kassa och bank		598 151	4 011 897
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 481 949	4 011 910
SUMMA TILLGÅNGAR		439 741 351	395 567 605

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		383 350 000	0
Summa bundet eget kapital		383 350 000	0
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		0	-478 723
Årets resultat		-908 184	-10 309
Summa fritt eget kapital		-908 184	-489 032
SUMMA EGET KAPITAL		382 441 816	-489 032
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	36 760 544	240 122 298
Summa långfristiga skulder		36 760 544	240 122 298
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		18 787 899	0
Leverantörsskulder		91 472	3 067 856
Skatteskulder		749 040	452 504
Övriga kortfristiga skulder		7 420	152 413 979
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	903 160	0
Summa kortfristiga skulder		20 538 991	155 934 339
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		439 741 351	395 567 605

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-291 964	-4 317
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	676 098	0
Nedskrivningar	489 032	-478 598
	873 166	-482 915
Erlagd ränta	-338 470	-5 992
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	534 696	-488 907
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-883 785	79 895 624
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-154 460 997	5 120 360
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-154 810 086	84 527 077
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-47 379 805	-391 510 853
Avyttring av finansiella tillgångar	0	68 673 500
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-47 379 805	-322 837 353
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	383 350 000	0
Upptagna lån	0	240 122 298
Amortering av lån	-184 573 855	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	198 776 145	240 122 298
ÅRETS KASSAFLÖDE	-3 413 745	1 812 022
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 011 897	2 199 875
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	598 151	4 011 897

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Slottshamnen i Näsbypark har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för el, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,83 %
---------	--------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	888 752	0
Hysesintäkter, p-platser	103 287	0
Intäkter internet	26 085	0
Vatten	13 091	0
El	18 808	0
Överlåtelse- och pantsättningsavgift	1 838	0
Öres- och kronutjämning	-3	0
Summa	1 051 858	0

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	25 875	0
Städning	17 156	0
Besiktning och service	3 376	0
Yttre skötsel	20 604	0
Summa	67 011	0

NOT 4, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	136 947	0
Uppvärmning	237 499	0
Vatten	13 269	0
Sophämtning	27 923	0
Summa	415 638	0

NOT 5, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	15 249	0
Kabel-TV	26 288	0
Fastighetsskatt/avgift	114 260	0
Summa	155 797	0

NOT 6, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2023	2022
Förbrukningsmaterial	296	0
Övriga förvaltningskostnader	10 294	0
Ekonomisk förvaltning	15 781	0
Överlåtelse- och pantsättningskostnad	1 838	0
Bankkostnader	1 069	4 317
Summa	29 278	4 317

NOT 7, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	0	0
Årets inköp	438 935 500	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	438 935 500	0
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	0	0
Årets avskrivning	-676 098	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-676 098	0
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	438 259 402	0
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>114 279 000</i>	<i>0</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	66 260 000	0
Taxeringsvärde mark	48 000 000	0
Summa	114 260 000	0

NOT 8, PÅGÅENDE PROJEKT

Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	391 555 695	44 842
Investeringar/inköp via fusion	47 379 805	391 510 853
Ombokning vid avräkning	-438 935 500	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	0	391 555 695

NOT 9, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga fordringar	1 313	13
Avräkning entreprenör	736 114	0
Summa	737 427	13

**NOT 10, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA
INTÄKTER**

	2023-12-31	2022-12-31
Försäkringspremier	15 249	0
Kabel-TV	26 288	0
Förvaltning	16 393	0
Årsavgifter och internet	67 302	0
Summa	125 232	0

**NOT 11, SKULDER TILL
KREDITINSTITUT**

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Swedbank	2027-06-23	4,25 %	18 528 500	
Swedbank	2024-03-28	4,76 %	18 491 443	
Swedbank	2028-06-21	4,09 %	18 528 500	
Byggnadskreditiv i Swedbank				240 122 298
Summa			55 548 443	240 122 298
Varav kortfristig del			18 787 899	0

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 53 325 023 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

**NOT 12, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA
INTÄKTER**

	2023-12-31	2022-12-31
El	55 073	0
Utgiftsräntor	277 750	0
Renhållning	4 210	0
Förutbetalda avgifter/hyror	328 628	0
Värme	237 499	0
Summa	903 160	0

NOT 13, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	55 585 500	55 585 500

NOT 14, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen har haft 4 möten hittills under 2024 och har fortsatt den etablerade processen med möten med Wästbyggs ledning. Styrelsen har bla blivit informerade under april månad 2024 att fjärrvärmekostnaderna vida överstiger de som upptagits i ekonomiska planen. Att informationen kom så sent beror på att EON har haft problem med faktureringen och att det har pågått förhandlingar om fjärrvärmekostnaderna. Byggnadslov Ett omfattande arbetet inleddes redan 2023 för att de boende som så önskar ska kunna få montera markis och andra solskydd samt staket har fortsatt under 2024. Arkitekt Ingrid Moberg från Brunnberg & Forshed Arkitektkontor AB, har anlitats för färdigställande av bygglovshandlingar, utförda enligt Täby kommuns önskemål. Arbetet har avancerat positivt och vår Brf förväntas ha ett färdigt bygglov under maj. Styrelsen har träffat olika leverantörer för de olika åtgärderna och valt att anlita AB RJ Markis i Vallentuna för markiser och balkongskydd samt byggföretag Karlssons Golv för byggnationer av staket och spaljéer. Installationer och byggnationer förväntas kunna genomföras under sommaren.

Underskrifter

_____, ____ - ____ - ____

Ort och datum

Fredrik Hägglund
Ordförande

Filip Lundin
Kassör

Peter Christerson
Vice ordförande

Ewa Broms
Styrelseledamot

Mehdi Rabiee
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____

Olof Lavemark
Revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557517546886

Dokument

Årsredovisning Brf Slottshamnen i Näsbypark 2023
Huvuddokument
21 sidor
Startades 2024-05-15 13:55:07 CEST (+0200) av Maria
Andrén (MA)
Färdigställt 2024-05-15 19:23:30 CEST (+0200)

Initierare

Maria Andrén (MA)
Simpleko
maria.andren@simpleko.se

Signerare

Ewa Broms (EB)
ewabroms@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ewa
Broms"
Signerade 2024-05-15 16:31:31 CEST (+0200)

Filip Lundin (FL)
filip.lundin@mail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"FILIP LUNDIN"
Signerade 2024-05-15 17:43:45 CEST (+0200)

Fredrik Hägglund (FH)
Fredrik.hagglund0@icloud.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"FREDRIK HÄGGLUND"
Signerade 2024-05-15 14:04:25 CEST (+0200)

Mehdi Rabiee (MR)
mehdi.rabiee@live.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MEHDI RABIEE"
Signerade 2024-05-15 17:29:06 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557517546886

Peter Christerson (PC)
peter.christerson55@gmail.com



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"PETER CHRISTERSON"
Signerade 2024-05-15 15:22:23 CEST (+0200)*

Olof Lavemark (OL)
olof.lavemark@gmail.com



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"OLOF LAVEMARK"
Signerade 2024-05-15 19:23:30 CEST (+0200)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till årsmötet i Brf Slottshamnen i Näsbypark Organisationsnummer 769640-1053

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Brf Slottshamnen i Näsbypark för år 2023.

Det är styrelsen som ansvarat för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om redovisningen 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 redovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. Min revision innefattar att granska 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 redovisningen. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller kassören har handlat i strid med föreningens stadgar eller årsmötesbeslut.

Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Redovisningen har upprättats i enlighet med gällande redovisningsregler och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023, varför jag tillstyrker

- att resultaträkningen och balansräkningen fastställs

Styrelseledamöterna har enligt min bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar, varför jag tillstyrker

- att styrelsens ledamöter och kassören beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Täby den 15 maj 2024

Olof Lavemark
Revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557517560049

Dokument

Revisionsberättelse

Huvuddokument

1 sida

Startades 2024-05-15 17:55:33 CEST (+0200) av Maria

Andrén (MA)

Färdigställt 2024-05-15 19:25:33 CEST (+0200)

Initierare

Maria Andrén (MA)

Simpleko

maria.andren@simpleko.se

Signerare

Olof Lavemark (OL)

olof.lavemark@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"OLOF LAVEMARK"

Signerade 2024-05-15 19:25:33 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

