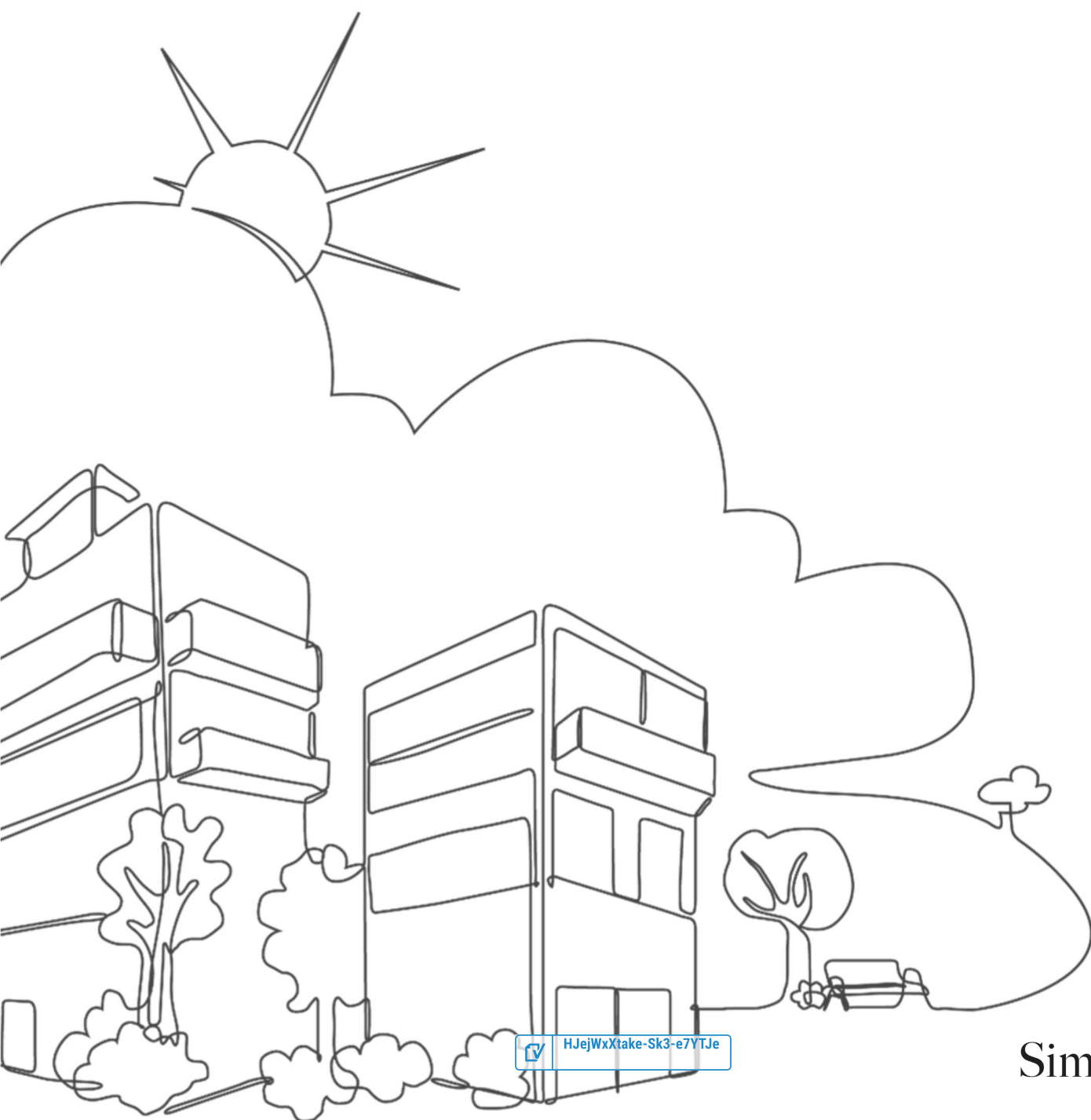


# Årsredovisning 2024

## Brf Slottshamnen i Näsbypark

769640-1053



Simpleko

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Slottshamnen i Näsby

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

## Innehåll

|                                                    |              |
|----------------------------------------------------|--------------|
| <b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> | <b>s. 1</b>  |
| Förvaltningsberättelse                             | s. 1         |
| Resultaträkning                                    | s. 1         |
| Balansräkning                                      | s. 1         |
| Kassaflödesanalys                                  | s. 1         |
| Noter                                              | s. 1         |
| Giltighet                                          | s. 1         |
| <b>Förvaltningsberättelse</b>                      | <b>s. 2</b>  |
| Verksamheten                                       | s. 2         |
| Medlemsinformation                                 | s. 5         |
| Flerårsöversikt                                    | s. 6         |
| Upplysning vid förlust                             | s. 6         |
| Förändringar i eget kapital                        | s. 7         |
| Resultatdisposition                                | s. 7         |
| <b>Resultaträkning</b>                             | <b>s. 8</b>  |
| <b>Balansräkning</b>                               | <b>s. 9</b>  |
| <b>Kassaflödesanalys</b>                           | <b>s. 11</b> |
| <b>Noter</b>                                       | <b>s. 12</b> |
| <b>Underskrifter</b>                               | <b>s. 17</b> |

## 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 kommit 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 Stockholms Stads Brandförsäkringskontor.

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      |
| Joakim Abrahamsson    | Kassör          |
| Ewa Broms             | Styrelseledamot |
| Gustaf Johan Sjöström | Styrelseledamot |
| Monica Maria Seward   | Styrelseledamot |
| Olof Lavemark         | Suppleant       |

### Valberedning

Bo Gunterberg  
Viveka Sjöö  
Mikael Selling

#### Firmateckning

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

#### Revisorer

Ekonom Revision AB

#### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-23.

Extra föreningsstämma hölls 2025-01-30. Beslut om investering i nya laddstolpar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

#### Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

#### Avtal med leverantörer

|                             |                                        |
|-----------------------------|----------------------------------------|
| Fastighetsservice           | Sweax                                  |
| Ekonomisk förvaltare        | Simpleko                               |
| Långgivare                  | Swedbank                               |
| El                          | Varbergs Energi                        |
| El Nätverk                  | Ellevio                                |
| Fjärrvärme                  | Eon                                    |
| TV & internet               | Tele2                                  |
| Avläsning el och varmvatten | Infometric                             |
| Vatten                      | Roslagsvatten                          |
| Försäkring                  | Stockholm Stads Brandförsäkringskontor |

#### Övrig verksamhetsinformation

Föreningsstämmans uppdrag att ta fram förslag på en investering i nya laddstolpar

Styrelsen har gjort en gedigen upphandling av leverantör av nya laddstolpar och ansökt om bidrag från Naturvårdsverket utifrån Föreningsstämmans beslut. Efter en noggrann granskning bland flera förslag, valdes företaget Sol & Energiteknik ut som leverantör för anläggningsarbetet. Företaget Waybler samarbetar med vår utvalda leverantör. Dess teknik är modern, öppen för flera system och bygger på "intelligent" förbrukning av energi. Med väl avvägd laddning kommer respektive laddstolpe att optimera den el som bilen laddas med sett till efterfrågan och belastning, vilket påverkar priset på elen. Med tanke på statens nya modell för prissättning av elförbrukning, kommer detta göra extra stor nytta. Naturvårdsverket subventionerar installation av laddstolpar. Maximal ersättning är 50% av den totala investeringen.

Utifrån föreningens likviditet för att kunna ligga ute med upp till 50% av den totala investeringen, beslöt föreningens medlemmar under den extra föreningsstämman att skjuta fram investeringen i infrastruktur för laddstolpar.

2-årsgarantibesiktning

Föreningen har beslutat att göra en så kallad 2-års besiktning avseende föreningens fastigheter, dess funktion och lägenheter. Tillsammans med grannföreningen Slottsängen och referenser från föreningar i slottsområdet, fick vi möjligheten att utvärdera företaget Thulin & Granberg. En besiktning går ut på att uppmärksamma sådant som anses som ett garantifel och som därför ska åtgärdas av Wästbygg. Föreningens medlemmar kommer att lämna ifrån sig en lista av saker att titta på särskilt, när besiktningsmannen besöker lägenheterna under två dagar. Mer information om detta när informationsmötet hålls. Den andra delen av besiktningen handlar om fastigheterna skick, konstruktion och funktion (hiss, tak, el, VVS, fasad). Trädgårdsanläggningen ingår ej i denna besiktning.

#### Fuktskador

Det framkom att det blivit fuktskador i våtrum på översta våningarna i några hus i föreningen. När Wästbygg granskat detta så visade det sig att deras underentreprenörer bla använt felaktigt tätskikt i våtrummen. Samtliga våtrum på översta plan (byggt med trästomme) måste därför renoveras vilket krävde planering för en fungerande process. Styrelsen har haft en pågående dialog med Wästbygg om information, planering, skadeståndsanspråk mm.

#### Ljudisolering

Boende har klagat på hög ljudnivå i lägenheter. Styrelsen har haft dialog med Wästbygg och fått dem att installera ljuddämpare i de hus där detta upplevts trots godkända mätresultat vid besiktningen. Även om ljuddämpare installerats så pågår en fortsatt dialog med boende och Täby Kommun kring detta vilket beskrivs nedan.

Styrelsen har haft kontinuerlig uppföljning av ekonomin, gjort en genomlysning av föreningens avtal, beslutat om att ta fram en brandskyddsplan och lagt upp en plan för en framtida underhållsplan. Styrelsen har även uppdaterat gällande trivseregler. Styrelsen har en ambition om att vara transparent med information till boende och rapporterar alltid från varje styrelsemöte och när det dyker upp information av allmänt intresse. Boappa är föreningens informationskanal.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

##### Ekonomi

Under året har styrelsen fortsatt arbeta aktivt för att säkra en stabil ekonomisk grund för föreningen.

En av de mest centrala åtgärderna var en ytterligare höjning av avgiften för att täcka de oväntat höga fjärrvärmekostnaderna. Avgiften höjdes med 14% från och med den första juli 2024. Styrelsen bedömer inte att någon avgiftshöjning behövs närmaste tiden.

Utöver det har styrelsen förhandlat om det lån hos Swedbank som löpte ut i juni 2024. Styrelsen tog in offerter från 3 olika banker och valde att fortsätta ha kvar lånet hos Swedbank då de erbjöd förmånligast villkor. Det nya lånet är bundet på 1 år till en ränta om 3,78% (4,76%). Styrelsen övervägde även att lägga lånet rörligt men kom fram till att det var mer fördelaktigt och tryggt att binda. Detta beslut är något vi är nöjda med även nu i efterhand.

Räntan på lånet minskade med 98 baspunkter i och med omförhandlingen, vilket kan likställas med en kostnadsbesparing om cirka 180,000 kr per år.

Avslutningsvis så har Styrelsen varit aktiva i budgetarbetet för 2025, där vi har samarbetat med Simpleko, vår ekonomiska förvaltare. Budgeten är framför allt baserad på faktiska kostnader och intäkter för att säkerställa en realistisk och hållbar budget för föreningen.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-07-01 med 14%.

#### Förändringar i avtal

Styrelsen har förlängt befintliga avtal förutom ett nytt avtal med Thulin & Granberg som upphandlats för att genomföra 2-årsbesiktningen av Slottshamnen.

#### Övriga uppgifter

##### Trädgårdsgruppen & kommunala kontakter

Slottshamnens trädgårdsgrupp har haft ett par gemensamma samlingar där alla medlemmar bjudits in. Intresset för att ha en egen odlingslåda var stort och föreningen beslutade att investera i ett par gemensamma lådor, som skulle pryda området. Uppslutningen och engagemanget från flertalet medlemmar har varit påfallande.

Styrelsen har engagerat sig i att påskynda färdigställandet av parken mellan Slottshamnen och Slottsängen. Styrelsen har skickat en skrivelse, haft dialog med handläggare och haft en träff på plats i parken med ansvarig handläggare och Johan Algernon. Täby Kommun tog därefter beslut om att påbörja iordningställandet i januari/februari istället för som tidigare aviserats i augusti 2025. När parken är färdig kommer trädgårdsgruppen tillsammans med grannföreningen att ordna ett invigningsmingel.

Besiktningen av föreningens trädgård blev återigen underkänd av besiktningsmannen. Ny besiktning planerad till maj 2025. Västbygg har fick åläggande att byta ut ett antal träd, förbättra hållbarhet i slänten mot Djursholmsvägen, förbättra sådd och finish på gräset mm. Västbygg har ansvaret för trädgården tills godkänd besiktning.

#### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 70 st. Tillkommande medlemmar under året var 17 och avgående medlemmar under året var 10. Vid räkenskapsårets slut fanns det 77 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 9 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

| NYCKELTAL                                          | 2024        | 2023        | 2022    |
|----------------------------------------------------|-------------|-------------|---------|
| Nettoomsättning                                    | 4 841 903   | 1 051 858   | -       |
| Resultat efter fin. poster                         | -1 875 795  | -908 184    | -10 309 |
| Soliditet (%)                                      | 87          | 87          | -       |
| Yttre fond                                         | 34 000      | -           | -       |
| Taxeringsvärde                                     | 114 260 000 | 114 260 000 | -       |
| Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr         | 987         | 963         | -       |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 90,5        | 91          | -       |
| Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr     | 12 391      | 12 491      | -       |
| Skuldsättning per kvm totalyta, kr                 | 12 391      | 12 491      | -       |
| Sparande per kvm totalyta, kr                      | 161         | -           | -       |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr                     | 97          | 31          | -       |
| Värmekostnad per kvm totalyta, kr                  | 82          | 53          | -       |
| Vattenkostnad per kvm totalyta, kr                 | 24          | 3           | -       |
| Energikostnad per kvm totalyta, kr                 | 203         | 87          | -       |
| Räntekänslighet (%)                                | 12,55       | 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.

Kostnader för el och vatten (totalt 262 851 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

**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 (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Upplysning vid förlust

Det negativa resultatet härleds framförallt till de stora avskrivningarna som görs. Om vi bortser från avskrivningar gör föreningen ett positivt resultat. Framtida ekonomiska åtaganden kan finansieras genom att höja avgifterna.

## Förändringar i eget kapital

|                       | 2023-12-31         | DISPONERING AV<br>FÖREGÅENDE ÅRS<br>RESULTAT | DISPONERING AV<br>ÖVRIGA POSTER | 2024-12-31         |
|-----------------------|--------------------|----------------------------------------------|---------------------------------|--------------------|
| Insatser              | 383 350 000        | -                                            | -                               | 383 350 000        |
| Fond, yttre underhåll | 0                  | -                                            | 34 000                          | 34 000             |
| Balanserat resultat   | 0                  | -908 184                                     | -34 000                         | -942 184           |
| Årets resultat        | -908 184           | 908 184                                      | -1 875 795                      | -1 875 795         |
| <b>Eget kapital</b>   | <b>382 441 816</b> | <b>0</b>                                     | <b>-1 875 795</b>               | <b>380 566 021</b> |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | -942 184          |
| Årets resultat      | -1 875 795        |
| <b>Totalt</b>       | <b>-2 817 979</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                      |                   |
|--------------------------------------|-------------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 134 000           |
| Balanseras i ny räkning              | -2 951 979        |
|                                      | <b>-2 817 979</b> |

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

## Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                           | NOT        | 2024              | 2023              |
|---------------------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |            |                   |                   |
| Nettoomsättning                                   | 2          | 4 841 903         | 1 051 858         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3          | 11 250            | 0                 |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |            | <b>4 853 153</b>  | <b>1 051 858</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |            |                   |                   |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6, 7 | -1 426 477        | -638 446          |
| Övriga externa kostnader                          | 8          | -207 655          | -29 278           |
| Personalkostnader                                 | 9          | -68 338           | 0                 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |            | -2 704 392        | -676 098          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |            | <b>-4 406 862</b> | <b>-1 343 822</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |            | <b>446 292</b>    | <b>-291 964</b>   |
| <b>Finansiella poster</b>                         |            |                   |                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |            | 1                 | 0                 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 10         | -2 322 087        | -616 220          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |            | <b>-2 322 086</b> | <b>-616 220</b>   |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |            | <b>-1 875 795</b> | <b>-908 184</b>   |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |            | <b>-1 875 795</b> | <b>-908 184</b>   |

## Balansräkning

| TILLGÅNGAR                                    | NOT | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|-----------------------------------------------|-----|--------------------|--------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |     |                    |                    |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |     |                    |                    |
| Byggnad och mark                              | 11  | 435 555 010        | 438 259 402        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |     | <b>435 555 010</b> | <b>438 259 402</b> |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>            |     | <b>435 555 010</b> | <b>438 259 402</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |     |                    |                    |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |     |                    |                    |
| Kund- och avgiftsfordringar                   |     | 46 634             | 21 139             |
| Övriga fordringar                             | 12  | 19 142             | 737 427            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 13  | 67 606             | 125 232            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |     | <b>133 382</b>     | <b>883 798</b>     |
| <b>Kassa och bank</b>                         |     |                    |                    |
| Kassa och bank                                |     | 1 463 795          | 598 151            |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |     | <b>1 463 795</b>   | <b>598 151</b>     |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>            |     | <b>1 597 177</b>   | <b>1 481 949</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |     | <b>437 152 187</b> | <b>439 741 351</b> |

## Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                     | NOT | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|----------------------------------------------|-----|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |     |                    |                    |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |     |                    |                    |
| Medlemsinsatser                              |     | 383 350 000        | 383 350 000        |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 34 000             | 0                  |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |     | <b>383 384 000</b> | <b>383 350 000</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |     |                    |                    |
| Balanserat resultat                          |     | -942 184           | 0                  |
| Årets resultat                               |     | -1 875 795         | -908 184           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |     | <b>-2 817 979</b>  | <b>-908 184</b>    |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |     | <b>380 566 021</b> | <b>382 441 816</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |     |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 14  | 36 464 088         | 36 760 544         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |     | <b>36 464 088</b>  | <b>36 760 544</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 14  | 18 639 671         | 18 787 899         |
| Leverantörsskulder                           |     | 66 025             | 91 472             |
| Skatteskulder                                |     | 457 040            | 749 040            |
| Övriga kortfristiga skulder                  |     | -60                | 7 420              |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 15  | 959 402            | 903 160            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |     | <b>20 122 078</b>  | <b>20 538 991</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <b>437 152 187</b> | <b>439 741 351</b> |

## Kassaflödesanalys

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                                                         | 2024             | 2023                |
|---------------------------------------------------------------------------------|------------------|---------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                 |                  |                     |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                          | <b>446 292</b>   | <b>-291 964</b>     |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>                         |                  |                     |
| Årets avskrivningar                                                             | 2 704 392        | 676 098             |
| Nedskrivningar                                                                  | 0                | 489 032             |
|                                                                                 | <b>3 150 684</b> | <b>873 166</b>      |
| Erhållen ränta                                                                  | 1                | 0                   |
| Erlagd ränta                                                                    | -2 325 799       | -338 470            |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>824 886</b>   | <b>534 696</b>      |
| <b>Förändring i rörelsekapital</b>                                              |                  |                     |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                               | 750 416          | -883 785            |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                                  | -264 973         | -154 460 997        |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                 | <b>1 310 328</b> | <b>-154 810 086</b> |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                 |                  |                     |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar                                     | 0                | -47 379 805         |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                 | <b>0</b>         | <b>-47 379 805</b>  |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                |                  |                     |
| Bundet eget kapital                                                             | 0                | 383 350 000         |
| Amortering av lån                                                               | -444 684         | -184 573 855        |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                                  | <b>-444 684</b>  | <b>198 776 145</b>  |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                                         | <b>865 644</b>   | <b>-3 413 745</b>   |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>                                           | <b>598 151</b>   | <b>4 011 897</b>    |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>                                             | <b>1 463 795</b> | <b>598 151</b>      |

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Slottshamnen i Näsbyark 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

|                                      | 2024             | 2023             |
|--------------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter, bostäder                | 3 955 626        | 888 752          |
| Hysesintäkter, p-platser             | 430 844          | 103 287          |
| Intäkter internet                    | 103 796          | 26 085           |
| Vatten                               | 66 317           | 13 091           |
| El                                   | 262 796          | 18 808           |
| Överlåtelse- och pantsättningsavgift | 16 787           | 1 838            |
| Andrahandsuthyrning                  | 5 736            | 0                |
| Övriga intäkter                      | 1                | -3               |
| <b>Summa</b>                         | <b>4 841 903</b> | <b>1 051 858</b> |

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                    | 2024          | 2023     |
|--------------------|---------------|----------|
| Vidarefakturerings | 11 250        | 0        |
| <b>Summa</b>       | <b>11 250</b> | <b>0</b> |

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

|                        | 2024           | 2023          |
|------------------------|----------------|---------------|
| Fastighetsskötsel      | 119 432        | 25 875        |
| Städning               | 71 730         | 17 156        |
| Besiktning och service | 14 797         | 3 376         |
| Yttre skötsel          | 100 855        | 20 604        |
| <b>Summa</b>           | <b>306 814</b> | <b>67 011</b> |

## NOT 5, REPARATIONER

|              | 2024          | 2023     |
|--------------|---------------|----------|
| Reparationer | 32 498        | 0        |
| <b>Summa</b> | <b>32 498</b> | <b>0</b> |

## NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|              | 2024           | 2023           |
|--------------|----------------|----------------|
| Fastighetsel | 431 225        | 136 947        |
| Uppvärmning  | 365 201        | 237 499        |
| Vatten       | 106 955        | 13 269         |
| Sophämtning  | 90 415         | 27 923         |
| <b>Summa</b> | <b>993 796</b> | <b>415 638</b> |

#### NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                          | 2024          | 2023           |
|--------------------------|---------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar   | 65 073        | 15 249         |
| Serviceavtal mättjänster | 37 404        | 0              |
| Kabel-TV                 | 105 152       | 26 288         |
| Fastighetsskatt          | -114 260      | 114 260        |
| <b>Summa</b>             | <b>93 369</b> | <b>155 797</b> |

#### NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                                       | 2024           | 2023          |
|---------------------------------------|----------------|---------------|
| Förbrukningsmaterial                  | 22 242         | 296           |
| Övriga förvaltningskostnader          | 45 601         | 10 294        |
| Revisionsarvoden                      | 25 000         | 0             |
| Ekonomisk förvaltning                 | 65 572         | 15 781        |
| Överlåtelse- och pantsättningskostnad | 21 779         | 1 838         |
| Konsultkostnader                      | 22 950         | 0             |
| Bankkostnader                         | 4 510          | 1 069         |
| <b>Summa</b>                          | <b>207 655</b> | <b>29 278</b> |

#### NOT 9, PERSONALKOSTNADER

|                  | 2024          | 2023     |
|------------------|---------------|----------|
| Styrelsearvoden  | 52 000        | 0        |
| Sociala avgifter | 16 338        | 0        |
| <b>Summa</b>     | <b>68 338</b> | <b>0</b> |

#### NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE

##### RESULTATPOSTER

|                                                     | 2024             | 2023           |
|-----------------------------------------------------|------------------|----------------|
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut | 2 321 967        | 616 220        |
| Övriga räntekostnader                               | 120              | 0              |
| <b>Summa</b>                                        | <b>2 322 087</b> | <b>616 220</b> |

| NOT 11, BYGGNAD OCH MARK                      | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|-----------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>          |                    |                    |
| Ingående                                      | 438 935 500        | 0                  |
| Årets inköp                                   | 0                  | 438 935 500        |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>438 935 500</b> | <b>438 935 500</b> |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>                |                    |                    |
| Ingående                                      | -676 098           | 0                  |
| Årets avskrivning                             | -2 704 392         | -676 098           |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-3 380 490</b>  | <b>-676 098</b>    |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>435 555 010</b> | <b>438 259 402</b> |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>    | <i>114 279 000</i> | <i>114 279 000</i> |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                    |                    |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 125 000 000        | 66 260 000         |
| Taxeringsvärde mark                           | 48 000 000         | 48 000 000         |
| <b>Summa</b>                                  | <b>173 000 000</b> | <b>114 260 000</b> |

| NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR | 2024-12-31    | 2023-12-31     |
|---------------------------|---------------|----------------|
| Skattekonto               | 84            | 0              |
| Avräkning entreprenör     | 19 058        | 736 114        |
| Övriga fordringar         | 0             | 1 313          |
| <b>Summa</b>              | <b>19 142</b> | <b>737 427</b> |

| NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER | 2024-12-31    | 2023-12-31     |
|------------------------------------------------------|---------------|----------------|
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 6 145         | 0              |
| Försäkringspremier                                   | 16 609        | 15 249         |
| Kabel-TV                                             | 26 291        | 26 288         |
| Förvaltning                                          | 18 561        | 16 393         |
| Årsavgifter och internet                             | 0             | 67 302         |
| <b>Summa</b>                                         | <b>67 606</b> | <b>125 232</b> |

| NOT 14, SKULDER TILL<br>KREDITINSTITUT | VILLKORS-<br>ÄNDRINGSDAG | RÄNTESATS<br>2024-12-31 | SKULD<br>2024-12-31 | SKULD<br>2023-12-31 |
|----------------------------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Swedbank                               | 2027-06-23               | 4,25 %                  | 18 380 272          | 18 528 500          |
| Swedbank                               | 2025-05-23               | 3,78 %                  | 18 343 215          | 18 491 443          |
| Swedbank                               | 2028-06-21               | 4,09 %                  | 18 380 272          | 18 528 500          |
| <b>Summa</b>                           |                          |                         | <b>55 103 759</b>   | <b>55 548 443</b>   |
| Varav kortfristig del                  |                          |                         | 18 639 671          | 18 787 899          |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 52 880 339 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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA<br>INTÄKTER | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|---------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| El                                                      | 49 817         | 55 073         |
| Uppvärmning                                             | 146 094        | 0              |
| Utgiftsräntor                                           | 274 038        | 277 750        |
| Löner                                                   | 52 000         | 0              |
| Uppl kostn renhållningsavg                              | 7 955          | 4 210          |
| Sociala avgifter                                        | 16 338         | 0              |
| Förutbetalda avgifter/hyror                             | 396 785        | 328 628        |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter     | 0              | 237 499        |
| Beräknat revisionsarvode                                | 16 375         | 0              |
| <b>Summa</b>                                            | <b>959 402</b> | <b>903 160</b> |

| NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning       | 55 585 500 | 55 585 500 |

## NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

En extra föreningsstämma hölls den 30 januari 2025 för att ta ställning till en investering i nya laddstolpar. En enig stämma beslutade att avsluta upphandlingsprocessen. Styrelsen har överklagat ett beslut från Täby Kommun till Länsstyrelsen om att Slottshamnen ska utföra en tre-dagars ljudmätning för att avgöra om det är en oacceptabel ljudnivå i en lägenhet. Den boende har anmält föreningen till kommunen trots att Wästbygg installerat två olika ljuddämpare i huset där lägenheten är belägen. Styrelsen har anlitat en ljudspecialist som framfört att det inte är effektivt att göra en tre-dagars mätning utan att det kan klargöras om det finns en ljudnivå ovan gränsvärden på ett enklare och mer kostnadseffektivt sätt. I samband med upphandlingen av laddstolpar blev styrelsen införstådd i att elnätsavgiften för laddstolparna inkluderats i debiteringen av hushållselen. En renodling har gjorts och från april 2025 kommer hela elnätsavgiften att belasta laddstolpsinnehavarna.

## Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Täby

---

Ewa Broms  
Styrelseledamot

---

Fredrik Hägglund  
Ordförande

---

Gustaf Johan Sjöström  
Styrelseledamot

---

Joakim Abrahamsson  
Kassör

---

Monica Maria Seward  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

Ekonom Revision AB  
Ivan Tivic  
Auktoriserad revisor