



ÅRSREDOVISNING 2024

Brf Slottsdammen 1



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Slottsdammen 1 med säte i Nyköping org.nr. 769619-4799 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2008. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-08-22.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger mark samt äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Nyköping kommun med adress Tre Brödersväg 1-8 i Nyköping:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Gevaldigern 1	2009-05-04	2009
Jarlen 2	2009-05-04	2009
Narren 1	2009-05-04	2009

Totalt 3 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-10-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
38	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 259
Totalt 38 objekt		3 259

Föreningens lägenheter fördelas på:

- 5 st 1 rum och kök
- 10 st 2 rum och kök
- 14 st 3 rum och kök
- 7 st 4 rum och kök
- 2 st 5 rum och kök



Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Nyköping Spelhagen GA:2	G:A	717910-8159	10 / 146	Grönområden, Parkmöbler, Gångvägar, Teknikhus samt damm med vattennivåjusterande anordningar exklusive elanslutna anläggningar(belysning, Pump mm).
Nyköping Spelhagen GA:4	G:A	717910-8159	10 / 134	Miljöhus
Nyköping Spelhagen GA:3	G:A	717910-8159	10 / 153	Gator(kvartersvägar), Torg, Gatuplanteringar, Trottoarer, Besöks/kantstensparkeringar samt gatudagvattenhantering.
Nyköping Spelhagen GA:5	G:A	717910-8159	10 / 146	Elanslutna anläggningar.

Totalt 4 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Fred Wilhelm Åhlund	Ordförande
Nils Erik Tyreskog	Ledamot
Karl Ruben Börjesson	Ledamot
Ann-Cathrine El Broberg	Ledamot
Claes Mikael Jurstrand	Ledamot
Lars Löwengren	Suppleant
Anna Bjurenborg	Suppleant

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Revisorer har varit Jens Forneng revisor hos LR Noler

Valberedning har varit: Margareta Westerberg (sammankallande) och Lena Göterfelt, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-22 . På stämman deltog 32 st medlemmar varav 25 röstberättigade samt 3 st ej medlemmar närvarande.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +8%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-09-25.

Ett lån på 6 281 000 kr omsattes 2024-10-30. Nuvarande ränta på detta lån är 3% på 3 år.

Styrelsen beslutade den 2024-11-13 att höja debiteringen för el till 1,24 kr/kWh exkl. moms och vatten till 85 kr/m³ exkl. moms. Detta görs pga högre kostnader för el och vatten .

Under året har vi bytt ut samtliga armaturer i våra gemensamma utrymmen inklusive hissarna till lågenergilampor.

Föreningen har bjudit in medlemmarna till infoträffar och mingel dels i samband med årsmötet men också i november. Vi är glada att så många deltar.

I övrigt har ett antal mindre reparationer av armaturer, kodlås till dörrar etc genomförts.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2017	Individuell varmvattenmätning
2019	Målning av balkonger
2020	Gemensam el, individuell mätning
2020	Solcellsinstallationer
2021	Klövern säger upp vårt avtal för P-platser
2022	Byte av förvaltare från Graden/Riksbyggen till HSB
2024	Nya lågenergiarmaturer i trappuppgångar, förråd och hissar

Föreningen planerar att utföra följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Åtgärd
2025	Byte av ruttna träribbor på balkonger, ommålning träfasader "tornet", OVK besiktning (157 kkr)
2026	Lackning entredörrar (25 kkr)
2027	Portautomatik (80 kkr)
2028	Målning träpanel (500kkr)
2029	Byte lägenhetsaggregat (1000 kkr)

Ett lån på 6 200 000 kr ska omsättas 2025-03-25. Nuvarande ränta på detta lån är 1,33 %. I budgeten för 2025 har vi räknat med 3 % från och med 2025-04-01.

Vi har placerat fasträntekontot på 500 000 kr med slutförfallodag 2025-01-22 med en ränta på 3,15 % och placeringskontot på 627 000 kr med en ränta på 1,45 % med en löptid på ett år.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 51 och under året har det tillkommit 3 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 51.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021*	2020
Sparande, kr/kvm	150	154	271	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	5 303	5 333	7 705	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 303	5 333	7 705	0	0
Räntekänslighet, %	8	9	10	0	0
Energikostnad, kr/kvm	170	146	180	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	682	633	586	593	601
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	98	99	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	688	644	896	0	0
Nettoomsättning, tkr	2 238	2 097	2 087	2 118	2 069
Resultat efter finansiella poster, tkr	-255	-164	-168	-146	-229
Soliditet, %	80	80	79	79	79

* Från och med 2023 är nya nyckeltal framtagna enligt nya krav och regler och samtliga jämförelsetal har ej räknats ut. Följande nyckeltal har inte räknats ut för 2020: Sparande, Skuldsättning bostadsrättsyta, Räntekänslighet, Energikostnad och Årsavgift/totala intäkter

** För definitioner av nyckeltalen se not 1

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på ökade ränte- och driftskostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 399 897 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 150 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om en höjning av årsavgiften med +5% per 2025-01-01.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	58 662 000	0	0	58 662 000
Upplåtelseavgifter, kr	11 238 000	0	0	11 238 000
Underhållsfond, kr	1 199 389	0	80 982	1 280 371
S:a bundet eget kapital, kr	71 099 389	0	80 982	71 180 371
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-1 730 238	-154 013	-80 982	-1 965 234
Årets resultat, kr	-154 013	154 013	-255 406	-255 406
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-1 884 251	0	-336 388	-2 220 640
S:a eget kapital, kr	69 215 138	0	-255 406	68 959 731

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 157 800 kr samt ianspråktagande skett med 76 818 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-1 884 252
Årets resultat, kr	-255 406
Reservation till underhållsfond, kr	-157 800
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	76 818
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-2 220 640

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-2 220 640

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 238 331	2 096 528
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 823	1 343
Summa Rörelseintäkter		2 243 154	2 097 871
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 397 370	-1 244 351
Övriga externa kostnader	Not 5	-37 823	-56 568
Personalkostnader	Not 6	-44 743	-49 894
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-665 889	-665 889
Summa Rörelsekostnader		-2 145 826	-2 016 702
Rörelseresultat		97 329	81 169
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		38 141	24 020
Räntekostnader och liknande resultatposter		-390 876	-259 202
Summa Finansiella poster		-352 735	-235 182
Resultat efter finansiella poster		-255 406	-154 014
Resultat före skatt		-255 406	-154 014
Årets resultat		-255 406	-154 014



BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	84 566 927	85 232 817
Maskiner och andra tekniska anläggningar		0	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		84 566 927	85 232 817
Summa Anläggningstillgångar		84 566 927	85 232 817

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 135	2 448
Övriga kortfristiga fordringar	Not 8	813 849	552 106
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	105 400	98 410
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		920 385	652 964
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 10	1 137 007	1 095 365
<i>Summa Kassa och bank</i>		1 137 007	1 095 365
Summa Omsättningstillgångar		2 057 391	1 748 329
Summa Tillgångar		86 624 318	86 981 145

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	69 900 000	69 900 000
Fond för yttre underhåll	1 280 371	1 199 389
Summa Bundet eget kapital	71 180 371	71 099 389

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-1 965 234	-1 730 238
Årets resultat	-255 406	-154 013
Summa Ansamlad förlust	-2 220 640	-1 884 252

Summa Eget kapital

68 959 731 69 215 137

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 11	4 882 244	11 134 580
Summa Långfristiga skulder		4 882 244	11 134 580

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	12 400 376	6 244 788
Leverantörsskulder		68 916	102 802
Skatteskulder		6 038	4 480
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	822	29 511
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	306 191	249 847
Summa Kortfristiga skulder		12 782 343	6 631 428

Summa Skulder

17 664 587 17 766 008

Summa Eget kapital och skulder

86 624 318 86 981 145



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	97 329	81 169
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	665 889	665 889
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	665 889	665 889
Erhållen ränta	38 141	24 020
Erlagd ränta	-368 302	-260 079
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	433 057	510 999
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-5 913	360
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-27 246	-64 377
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-33 160	-64 018
Kassaflöde från den löpande verksamheten	399 897	446 981
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-96 748	-795 713
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-96 748	-795 713
Årets kassaflöde	303 149	-348 732
Likvida medel vid årets början	1 647 271	1 996 002
Likvida medel vid årets slut	1 950 420	1 647 271



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och

lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 065 788	1 912 788
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	156 481	0
	Hyror förbrukningsbaserad	0	176 649
	Övriga primära intäkter	16 063	7 091
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 238 331	2 096 528
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 238 331	2 096 528

I årsavgiften ingår värme, bredband och TV-avgifter.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga ersättningar och intäkter	4 823	0
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	4 823	0

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-339 382	-331 701
	Reparationer	-104 884	-117 860
	Planerat underhåll	-76 818	0
	El	-147 968	-132 916
	Uppvärmning	-311 144	-269 620
	Vatten	-93 890	-74 580
	Fastighetsförsäkring	-41 342	-38 135
	Kabel-TV och bredband	-98 481	-107 467
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-61 940	-60 382
	Förvaltningsavtalskostnader	-121 521	-111 690
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 397 370	-1 244 351

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-7 208	-8 400
	Extern revision	-20 125	-18 188
	Konsultkostnader	0	-5 395
	Föreningsverksamhet	-6 690	0
	Övriga förvaltningskostnader	-3 800	-24 586
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-37 823	-56 569
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-38 000	-42 000
	Sociala avgifter	-6 743	-7 894
	Övriga personalkostnader	0	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-44 743	-49 894
Not 7	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	73 111 232	72 017 875
	Ingående anskaffningsvärde mark	18 000 000	18 000 000
	Årets investeringar	0	0
	Omklassificeringar	0	1 093 357
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	91 111 232	91 111 232
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-5 878 415	-4 891 706
	Årets avskrivningar	-665 889	-665 889
	Omklassificeringar	0	-320 820
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-6 544 305	-5 878 415
	<i>Utgående redovisat värde</i>	84 566 927	85 232 817
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	52 600 000	52 600 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	13 999 000	13 999 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	66 599 000	66 599 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	20 100 000	20 100 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	20 100 000	20 100 000

Fastighetsbeteckning: Jarlen 2, Gevaldigern 1, Narren 1

Not 8	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
-------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	813 413	551 906
Skattekonto	436	200
<i>Summa Övriga fordringar</i>	813 849	552 106

Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
-------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	105 400	98 410
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	105 400	98 410

Not 10	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Bankkonto 1	6 872	9 872
Bankkonto 2	630 134	45 493
Bankkonto 3	0	1 040 000
Bankkonto 4	500 000	0
<i>Summa Kassa och bank</i>	1 137 007	1 095 365

Not 11	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Sörmlandsbanken	1,02%	2025-01-30	6 148 040	44 412
Sörmlandsbanken	4,34%	2026-09-30	4 934 580	52 336
Sörmlandsbanken	1,33%	2025-03-25	6 200 000	0
			17 282 620	96 748

Långfristig del	4 882 244
Nästa års amortering av långfristig skuld	52 336
Lån som ska konverteras inom ett år	12 348 040
Kortfristig del	12 400 376
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	96 748
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	386 992
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,08%
Finns swap-avtal	Nej

Not 12	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut			2024-12-31	
	Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
	Sörmlandsbanken	1,02%	2025-01-30	6 148 040	44 412
	Sörmlandsbanken	4,34%	2026-09-30	4 934 580	52 336
	Sörmlandsbanken	1,33%	2025-03-25	6 200 000	0
				17 282 620	96 748
	Nästa års amortering av långfristig skuld			52 336	
	Lån som ska konverteras inom ett år			12 348 040	
	Kortfristig del			12 400 376	

Not 13	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	Övriga skulder		
	Momsskuld	803	306
	Källskatt	0	20 493
	Övriga kortfristiga skulder	19	8 712
	Summa Övriga skulder	822	29 511

Not 14	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Förutbetalda hyror och avgifter	195 309	169 564
	Upplupna räntekostnader	34 246	11 672
	Övriga upplupna kostnader	76 636	68 611
	Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	306 191	249 847

Årsredovisningen har signerats digitalt av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Revisionsberättelse

**Till föreningsstämman i Brf Slottsdammen 1,
Nyköping**

Org.nr 769619-4799

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Slottsdammen 1, Nyköping för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2024-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de

enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Slottsdammen 1, Nyköping för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av

föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Örebro det datum som framgår av min elektroniska underskrift

Jens Forneng
Auktoriserad revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Brf Slottsdammen 1 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

FRED WILHELM ÅHLUND

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-05-16 kl. 11:45:03



NILS ERIK TYRESKOG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-16 kl. 16:59:49



ANN-CATHRINE EL BROBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-19 kl. 10:54:18



KARL RUBEN BÖRJESSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-16 kl. 15:12:29



CLAES MIKAEL JURSTRAND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-16 kl. 15:35:33



JENS FORNENG

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-19 kl. 13:52:35



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Brf Slottsdammen 1 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JENS FORNENG

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-19 kl. 13:47:18



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.