

Årsredovisning 2025

Brf Slottshamnen i Näsbypark

769640-1053



 HJNiv38tbi-HkZNxP3IKZe

Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Slottshamnen i Näsbyark

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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. 5
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 17

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 fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Täby Frontespisen 1	2022	Täby

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

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
Gustaf Johan Sjöström	Vice ordförande
Jan-Erik Löfblom	Kassör
Hans Ahlgren	Suppleant
Olof Lavemark	Suppleant

Valberedning

Bo Gunterberg
Christina Thorson
Mikael Selling

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas av två ledamöter i förening.

Revisorer

Ivan Ticic Revisor Kvadrat Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-22.

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

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2074. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Planerade underhåll

2026 ● OVK - obligatorisk ventilationskontroll

Avtal med leverantörer

2 års besiktning	Thulin & Granberg
Avläsning el och varmvatten	Infometric
Ekonomisk förvaltare	Simpleko
El	Varbergs Energi
El Nätverk	Ellevio
Fastighetsservice	Sweax
Fjärrvärme	Eon
Försäkring	Stockholm Stads Brandförsäkringskontor
Hissar och service	TKE
Långivare	Swedbank
Rengöring av sopkassuner	Miljöhuset Stockholm
Revisor	Kvadrat Revision
Sophämtning	Täby Kommun Sophämtning
TV & internet	Tele2
Vatten	Roslagsvatten

Övrig verksamhetsinformation

2025 har varit ett intensivt år i Brf Slottshamnen. Styrelsen har hanterat ett stort antal frågor rörande bl.a trädgårdsbesiktning och fastighetsbesiktning. Dessutom sålde två av styrelsens ledamöter sina lägenheter och lämnade styrelsen under hösten 2025 vilket innebar extra arbete för övriga. Jan-Erik Löfblom axlade ansvaret som kassör på ett utomordentligt sätt. Styrelsen har också haft god hjälp i driften av våra förvaltare Simpleko och Sweax där samarbetet fungerar väl.

Slottshamnen inledde året med en extra stämma om investeringen i nya laddstolpar där styrelsen rekommenderade att inte genomföra investeringen utifrån tillgänglig likviditet och att efterfrågan från boende minskat. En enig stämma beslutade i linje med förslaget. En översyn av abonnemanget för laddplatserna har gjorts och två avlastningsplatser har gjorts om till p-platser och hyrts ut till boende vilket ger ett positivt ekonomiskt tillskott samtidigt som vi underlättar våra boendes behov.

Årets två stämmor hölls i Näsbyvikens Båtklubbs lokal som föreningen etablerat ett samarbete med.

Andra frågor som hanterats under året är besiktningar av hus, lägenheter, mark och avlopp. Ett fokusområde har varit genomförandet av 2-årsbesiktningen av fastigheterna som krävde noggrann förberedelse och mycket arbete kring process, möte med våra boende, genomförande och uppföljning. Tillsammans med Wästbygg har vi under året avslutat de flesta anmärkningarna med några utestående punkter kvar att åtgärda. Stort tack till Gustaf Sjöström som varit ansvarig för hela processen i styrelsen och tack till alla husvärdar som bistod honom att fånga upp anmärkningar i lägenheterna. Även besiktningen av trädgården och avlopp har varit högt upp på agendan i styrelsen. Styrelsen gjorde en uppgörelse med Wästbygg och övertog ansvaret för trädgården fr.o.m. 16 oktober 2025. För detta har erhållits en ekonomisk kompensation. Fastighetens avloppsrör är under bevakning enligt beslut från besiktningsfirman Bjerking där det åligger Wästbygg att göra en ny filmning för att få godkännande av rören i september 2029.

Nya regler har införts kring redovisning (K3) och avfallshantering. Styrelsen har upphandlat och tagit fram en "underhållsplan" för att kunna möta redovisningsreglerna och upphandling av skåp för avfallshantering pågår. Styrelsen har varit involverad i renovering av samtliga våtutrymmen i föreningens takvåningar. Wästbygg genomförde våtrumsrenoveringarna på ett strukturerat sätt och de kunde färdigställas enligt utlovad tidplan.

Styrelsen har hanterat klagomål från en boende om hög ljudnivå i lägenheten och har överklagat kommunens beslut om en långtids ljudmätning p.g.a. de kostnader detta skulle innebära för föreningen. Samma resultat ansåg styrelsen - och den ljudspecialist som anlits - kunde uppnås med enklare medel. Styrelsen fick dock avslag av Länsstyrelsen och en långtids ljudmätning genomfördes i december. Södra Roslagens Miljö- och Hälsoskyddskontor tillställdes resultatet av mätningen som beslutat att ljudnivån ligger inom gällande gränsvärden. Kostnader för processen kan inte krävas från Wästbygg eftersom mätningen resulterade i att ljudnivån ligger inom gällande gränsvärden. Wästbygg har sedan tidigare installerat ljuddämpare i fastigheten och på den boendes lägenhet utifrån påpekande om att fläktsystemet haft en hög ljudnivå.

Trädgårdsgruppens arbete har varit uppskattat bland boende där pallkragar och träffar i trädgården har skapat en positiv stämning.

Styrelsen har under året köpt in och monterat två hjärtstartare i våra hus och hållit en mycket uppskattad utbildning tillsammans.

Styrelsen arrangerade även en rundvandring med kommunalråd Johan Algernon och kommunens tjänstemän för att diskutera parkprojektet, gallring av träd/buskar, trafiken och upplaget längs Djurholmsvägen. Det var ett mycket positivt möte där kommunen ville gå föreningen tillmötes på många av våra frågeställningar. Parken mellan våra två föreningar färdigställdes under hösten och vi ska få återkoppling från kommunen på våra frågor kring övriga projekt i närområdet.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Styrelsen har under året förhandlat om villkorsändring för ett av Slottshamnens tre lån eftersom löptiden gick ut i juni. Styrelsen förlängde detta lån med ett 1-års lån hos Swedbank med förbättrad räntenivå. De övriga två lånen löper ut i juni 2027 respektive juni 2028.

Styrelsen antog en finanspolicy där det regleras hur likvida medel får placeras, hur föreningens lån upphandlas och hur bindningstider ska utvärderas.

Styrelsen gjorde en uppgörelse med Wästbygg om att överta ansvaret för trädgården och erhöll därför en ekonomisk kompensation.

Förändringar i avtal

Styrelsen ingick ett nytt avtal med besiktningsfirman Thulin & Granberg för genomförandet av 2-årsbesiktningen och med Miljöhuset i Stockholm för rengöring av sopkassunerna för att minska flugproblematiken.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 77 st. Tillkommande medlemmar under året var 14 och avgående medlemmar under året var 13. Vid räkenskapsårets slut fanns det 78 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 9 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	5 211 432	4 841 903	1 051 858	-
Resultat efter fin. poster	-1 728 731	-1 875 795	-908 184	-10 309
Soliditet (%)	87	87	87	-
Yttre fond	168 000	34 000	-	-
Taxeringsvärde	171 000 000	173 000 000	114 260 000	-
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 040	987	484	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	85,4	90,5	100,0	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	12 300	12 391	12 491	-
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	12 300	12 391	12 491	-
Sparande / kvm totalyta, kr	219	186	-52	-
Elkostnad / kvm totalyta, kr	105	97	31	-
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	141	82	53	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	45	24	3	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	291	203	87	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,79	4,20	-	-
Räntekänslighet (%)	11,82	12,55	25,81	-

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 344 073 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 dels genom, förhoppningsvis, mer gynnsamma förutsättningar vid låneomsättningar samt genom höjda avgifter.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	383 350 000	-	-	383 350 000
Fond, yttre underhåll	34 000	-	134 000	168 000
Balanserat resultat	-942 184	-1 875 795	-134 000	-2 951 979
Årets resultat	-1 875 795	1 875 795	-1 728 731	-1 728 731
Eget kapital	380 566 021	0	-1 728 731	378 837 291

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 951 979
Årets resultat	-1 728 731
Totalt	-4 680 709

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	134 000
Balanseras i ny räkning	-4 814 709
	-4 680 709

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 211 432	4 841 902
Övriga rörelseintäkter	3	209 089	11 251
Summa rörelseintäkter		5 420 521	4 853 153
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-2 052 504	-1 426 477
Övriga externa kostnader	8	-245 075	-207 655
Personalkostnader	9	-62 929	-68 338
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 704 392	-2 704 392
Summa rörelsekostnader		-5 064 900	-4 406 862
RÖRELSERESULTAT		355 620	446 292
Finansiella poster			
Ränteutgifter och liknande resultatposter		294	1
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-2 084 645	-2 322 087
Summa finansiella poster		-2 084 351	-2 322 086
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 728 731	-1 875 795
ÅRETS RESULTAT		-1 728 731	-1 875 795

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 16	432 850 618	435 555 010
Summa materiella anläggningstillgångar		432 850 618	435 555 010
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		432 850 618	435 555 010
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		39 655	46 634
Övriga fordringar	12	87 297	19 142
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	106 995	67 606
Summa kortfristiga fordringar		233 947	133 382
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 547 982	1 463 795
Summa kassa och bank		1 547 982	1 463 795
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 781 929	1 597 177
SUMMA TILLGÅNGAR		434 632 547	437 152 187

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		383 350 000	383 350 000
Fond för yttre underhåll		168 000	34 000
Summa bundet eget kapital		383 518 000	383 384 000
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-2 951 979	-942 184
Årets resultat		-1 728 731	-1 875 795
Summa ansamlad förlust		-4 680 709	-2 817 979
SUMMA EGET KAPITAL		378 837 291	380 566 021
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	36 167 632	36 464 088
Summa långfristiga skulder		36 167 632	36 464 088
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	18 528 500	18 639 671
Leverantörsskulder		131 256	66 025
Skatteskulder		0	457 040
Övriga kortfristiga skulder		53 684	-60
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	914 184	959 402
Summa kortfristiga skulder		19 627 624	20 122 078
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		434 632 547	437 152 187

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	355 620	446 292
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 704 392	2 704 392
	3 060 012	3 150 684
Erhållen ränta	294	1
Erlagd ränta	-2 049 803	-2 325 799
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 010 503	824 886
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-100 565	750 416
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-418 125	-264 973
Kassaflöde från den löpande verksamheten	491 814	1 310 328
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-407 627	-444 684
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-407 627	-444 684
ÅRETS KASSAFLÖDE	84 187	865 644
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 463 795	598 151
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 547 982	1 463 795

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Slottshamnen i Näsbypark är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 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 kabel-tv/bredband 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

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	4 214 544	3 955 626
Hysesintäkter, p-platser	442 716	430 844
Övriga intäkter	133 907	126 319
Vatten	92 865	66 317
El	251 208	196 534
IMD el Laddstolpar, moms	76 192	66 262
Summa	5 211 432	4 841 902

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	9 089	11 251
Förlikning	200 000	0
Summa	209 089	11 251

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	122 302	119 432
Städning	89 904	71 730
Besiktning och service	160 356	14 797
Trädgårdsarbete	26 155	0
Övrigt	0	8 197
Snöskottning	33 489	92 658
Summa	432 206	306 814

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	15 251	32 498
Summa	15 251	32 498

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	467 533	431 225
Uppvärmning	625 775	365 201
Vatten	200 786	106 955
Sophämtning	113 145	90 415
Summa	1 407 239	993 796

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	67 990	65 073
Serviceavtal mättjänster	24 654	37 404
Kabel-TV	105 164	105 152
Fastighetsskatt	0	-114 260
Summa	197 808	93 369

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	42 375	22 242
Övriga förvaltningskostnader	113 680	71 891
Revisionsarvoden	21 000	25 000
Ekonomisk förvaltning	68 020	65 572
Konsultkostnader	0	22 950
Summa	245 075	207 655

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	52 000	52 000
Sociala avgifter	10 929	16 338
Summa	62 929	68 338

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	2 083 391	2 321 967
Övriga räntekostnader	1 254	120
Summa	2 084 645	2 322 087

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	438 935 500	438 935 500
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	438 935 500	438 935 500
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-3 380 490	-676 098
Årets avskrivning	-2 704 392	-2 704 392
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 084 882	-3 380 490
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	432 850 618	435 555 010
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>114 279 000</i>	<i>114 279 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	136 000 000	125 000 000
Taxeringsvärde mark	35 000 000	48 000 000
Summa	171 000 000	173 000 000

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	83 769	84
Övriga fordringar	3 528	19 058
Summa	87 297	19 142

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	43 788	6 145
Försäkringspremier	17 130	16 609
Kabel-TV	26 629	26 291
Förvaltning	19 448	18 561
Summa	106 995	67 606

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Swedbank	2027-06-23	4,25 %	18 232 044	18 380 272
Swedbank	2026-05-25	2,56 %	18 232 044	18 343 215
Swedbank	2028-06-21	4,09 %	18 232 044	18 380 272
Summa			54 696 132	55 103 759
Varav kortfristig del			18 528 500	18 639 671

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 52 472 712 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 INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
El	49 156	49 817
Uppvärmning	66 392	146 094
Utgiftsräntor	308 880	274 038
Löner	52 000	52 000
Uppl kostn renhållningsavg	11 411	7 955
Sociala avgifter	16 338	16 338
Förutbetalda avgifter/hyror	398 257	396 785
Beräknat revisionsarvode	11 750	16 375
Summa	914 184	959 402

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	55 585 500	55 585 500

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Södra Roslagens Miljö- och hälsoskyddskontor (Täby Kommun) beslutade i februari till fördel för BRF Slottshamnen att ljudnivån i föreningens fastighet ligger inom godkända nivåer.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-03.

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

Täby

Fredrik Hägglund
Ordförande

Gustaf Johan Sjöström
Vice ordförande

Jan-Erik Löfblom
Kassör

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

Kvadrat Revision AB
Ivan Ticic
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

11.03.2026 16:01

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 05.03.2026 08:55

DOCUMENT ID:

HkZNP3IKZe

ENVELOPE ID:

HJNLv38tbl-HkZNP3IKZe

DOCUMENT NAME:

Brf Slottshamnen i Näsbyark, 769640-1053 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

SHA-512:

362e576aa0dbfd09e7ad99a57aa8bea2c55dc54363830d
d5f7bff039bb970f2a3c1fe96f57b513c08312449a01ff05
bdd202e79b5af356ef23600131491f2921

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JAN ERIK LÖFBLOM jelofblom@gmail.com	 Signed Authenticated	05.03.2026 09:32 05.03.2026 09:27	eID Low	Swedish BankID IP: 90.238.28.78
2. Gustaf Johan Sjöström gustaf.sjostrom@sos.eu	 Signed Authenticated	05.03.2026 12:10 05.03.2026 12:09	eID Low	Swedish BankID IP: 88.131.220.74
3. Lars Fredrik Hägglund fredrik.hagglund0@icloud.com	 Signed Authenticated	11.03.2026 15:43 05.03.2026 13:57	eID Low	Swedish BankID IP: 188.149.231.83
4. Ivan Tivic ivan.tivic@kvadratrevision.se	 Signed Authenticated	11.03.2026 16:01 11.03.2026 15:56	eID Low	Swedish BankID IP: 213.112.224.127

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Slottshamnen i Näsbypark
Org.nr 769640-1053

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Slottshamnen i Näsbypark för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Slottshamnen i Näsbyarks finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 den 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. Den 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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Slottshamnen i Näsbypark för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Slottshamnen i Näsbypark enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med

utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift
Kvadrat Revision AB

Ivan Ticic
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

11.03.2026 16:10

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 05.03.2026 08:55

DOCUMENT ID:

Sk7VgwnlYbl

ENVELOPE ID:

HJl4lPhIK-e-Sk7VgwnlYbl

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Bostadsrättsföreningen Slottshamn
en i Näsbypark 2025-12-31.pdf

2 pages

SHA-512:

49d7750086388ed44419f47c42b31744f9fcae93d9848e
8497f9d7481d40e0b5e8c304f2de6e60125ff36a92aca54
d5c9c370759b9f67915df498da2cb5850e5

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Ivan Ticic	Signed	11.03.2026 16:10	eID	Swedish BankID
ivan.ticic@kvadratrevision.se	Authenticated	11.03.2026 16:09	Low	IP: 213.112.224.127

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed