

*Årsredovisning  
med bilagor  
för*

*BRF STRANDKANTEN I TÄBY*

*2024*

# ÅRSSTÄMMA

Bostadsrättsföreningen STRANDKANTEN I TÄBY

Tid: Tisdagen den 22 april 2025, kl. 19:00

Lokal: Restaurang Pont

## Dagordning:

1. Stämmans öppnande.
2. Val av stämмоordförande.
3. Godkännande av dagordningen.
4. Anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare.
5. Val av två justerare och rösträknare
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
7. Fastställande av röstlängd.
8. Fråga om närvarorätt.
9. Föredragning av föreningens årsredovisning.
10. Föredragning av revisorns berättelse.
11. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
12. Beslut om resultatdisposition.
13. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
14. Fråga om arvoden åt styrelseledamöterna och revisorerna för nästkommande verksamhetsår.
15. Val av styrelseordförande.
16. Val av styrelseledamöter och styrelsesuppleanter.
17. Val av revisorer och revisorssuppleanter.
18. Tillsättande av valberedning.
19. Av styrelsen hänskjutna, eller av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen.
  - Beslut om att ändra i trivselreglerna att man får ha kolgrill på altanerna, se motion 1.
  - Beslut om installation av automatisk dörröppnare till ytterdörrarna till fastigheterna 8 och 10, se motion 2.
20. Stämmans avslutande.

Med välkomsthälsning  
STYRELSEN

**Brf Strandkanten i Täby**  
**Org nr 769621-9620**

## **Årsredovisning för räkenskapsåret 2024**

Styrelsen för Brf Strandkanten i Täby får härmed avge följande årsredovisning för 2024.

| Innehåll                 | Sida |
|--------------------------|------|
| - förvaltningsberättelse | 2    |
| - resultaträkning        | 6    |
| - balansräkning          | 7    |
| - kassaflödesanalys      | 9    |
| - tilläggsupplysningar   | 10   |

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2024-03-18 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

|                 |            | Vald till stämman |                     |
|-----------------|------------|-------------------|---------------------|
| Patric Wester   | Ordförande | 2025              | Avgått p.g.a. flytt |
| Hans Nordfeldt  | Ledamot    | 2025              |                     |
| Gabriella Ceder | Ledamot    | 2025              |                     |
| Gunnar Moström  | Ledamot    | 2025              |                     |
| Claes Österberg | Ledamot    | 2025              |                     |
|                 |            |                   |                     |
| Carl Liedgren   | Suppleant  | 2025              |                     |
| Nikolas Georgii | Suppleant  | 2025              | Avgått p.g.a. flytt |

Styrelsen har sedan extra föreningsstämma 2024-12-16 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

|                 |            | Vald till stämman |  |
|-----------------|------------|-------------------|--|
| Hans Nordfeldt  | Ordförande | 2025              |  |
| Gabriella Ceder | Ledamot    | 2025              |  |
| Gunnar Moström  | Ledamot    | 2025              |  |
| Claes Österberg | Ledamot    | 2025              |  |
|                 |            |                   |  |
| Carl Liedgren   | Suppleant  | 2025              |  |

Styrelsen har under året hållit nio protokollförda sammanträden, samt två konstituerande efter respektive stämman.

Till revisor och revisorssuppleant för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Ernst & Young.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.  
Föreningens styrelse har sitt säte i Täby kommun, Stockholms län.

Föreningsstämman reserverade 44 000 kr i arvode till styrelsen exkl. arbetsgivaravgifter.

Till valberedning utsågs Kristina Vallin och Lisel Athanasiadis.

Föreningen har den 8 april 2011 förvärvat fastigheten Kanslihuset 2 i Täby kommun. Lagfart erhöles den 30 augusti 2011. På föreningens fastighet finns det två flerbostadshus i fyra våningar med totalt 22 bostadsrättslägenheter, total boarea ca. 2 372 m<sup>2</sup>. Föreningen disponerar över 35 parkeringsplatser varav 22 i carport med motorvärmarruttag/laddplats för elbil. I fastigheten finns utrymme för källsortering av sopor, cykelrum, städrum och lägenhetsförråd i entréplan.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som löper t.o.m. år 2073. Totalt underhållsbehov enligt underhållsplan uppgår till 66 073 874 kr för åren 2025-2073.

Under räkenskapsåret har fyra bostadsrätter överlåtits.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos IF Skadeförsäkring AB. Försäkringen omfattar även ansvarsförsäkring för styrelsen samt bostadsrättstillägg för medlemmarnas lägenheter.

Föreningen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.  
Föreningen har tecknat avtal med WIAB gällande teknisk förvaltning, med Cleanday gällande lokalvård samt med Hortum gällande trädgårdsskötsel inkl. snöröjning.

#### *Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret*

Inför 2024 höjdes avgifterna med 28,62% detta för att möta de kraftigt stigande räntekostnaderna.

Under året har vi bytt en del komponenter till värmesystemet, filterbyten i lägenheter, uppgradering av nödtelefoner i hissarna till 5G samt kompletterat utgångna växter i en del av våra rabatter, kostnaderna är hanterade som periodiskt underhåll, se not 5.

Vi har fortsatt att amortera våra lån med 160 000 kronor samt gjort en extra amortering på 369 775 kronor.

I samband med höstens budgetarbete har styrelsen beslutat om en avgiftshöjning på 2 % från och med 2025-01-01 samt höjd avgift för varmvatten för att täcka faktiska kostnader.

## Flerårsöversikt

|                                                                         |    | <u>2024</u> | <u>2023</u> | <u>2022</u> | <u>2021</u> |
|-------------------------------------------------------------------------|----|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                                                         | kr | 2 073 057   | 1 649 391   | 1 454 377   | 1 685 770   |
| Resultat efter finansiella poster                                       | kr | -297 167    | -840 889    | -372 821    | -25 927     |
| Soliditet                                                               | %  | 87          | 87          | 87          | 87          |
| Likviditet                                                              | %  | 194         | 208         | 221         | 220         |
| Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt                | kr | 750         | 583         | 507         | 600         |
| Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt                      | kr | 785         | 618         |             |             |
| Skuldsättning per kvm                                                   | kr | 8 021       | 8 244       | 8 312       | 8 379       |
| Skuldsättning per kvm bostadsrätt                                       | kr | 8 021       | 8 244       | 8 312       | 8 379       |
| Energikostnad per kvm                                                   | kr | 147         | 137         | 130         | 109         |
| Räntekänslighet (grundavgift)                                           | %  | 10,7        | 14,1        | 16,4        | 14,0        |
| Räntekänslighet (total avgift)                                          | %  | 10,2        | 13,3        |             |             |
| Sparande per kvm                                                        | kr | 214         | 147         | 138         | 291         |
| Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift) | %  | 89,86       | 87,41       |             |             |

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Upplysning om Årsavgifter per kvm upplåten med bostadsrätt; Insats och årsavgift kan vara olika för motsvarande bostadsrätter, varför kr/kvm kan skilja sig från faktiskt utfall för enskild bostadsrätt.

Upplysning om Energikostnad per kvm; Kostnader för hushållsel ingår inte i detta nyckeltal (ingår således inte heller i årsavgiften).

Upplysning om Sparande; Nyckeltalet är 2023 justerat med intäkter för statligt elstöd samt kostnader för oklassificerade konsultkostnader.

## Upplysning vid förlust

Föreningen anpassar årsavgifter och belåningsgrad för att säkerställa ett uthålligt kassaflöde med hänsyn till framtida ekonomiska åtaganden, primärt hänförligt till fastighetsunderhåll. Det medför ett större fokus på nyckeltal som sparande och likviditet än ett enskilt års redovisade resultat. En redovisad förlust behöver inte nödvändigtvis begränsa föreningens förmåga att hantera sina framtida åtaganden. Årets förlust är dessutom delvis till följd av återförda reservationer som ej påverkar föreningens förmåga att hantera framtida åtaganden. Styrelsen jobbar löpande med att se över årsavgiftsnivån i föreningen så att föreningens förmåga att hantera sina framtida åtaganden kvarstår, som en del av detta arbete har styrelsen beslutat om en höjning av årsavgifterna med 28,62 procent från och med 2024-01-01 samt 2 procent per 2025-01-01 (se Väsentliga händelser). Styrelsens bedömning är att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden. Framtida avgiftshöjningar kan inte uteslutas.

## Eget kapital

|                                        | <u>Insatser</u> | <u>Upplåtelse-<br/>avgift</u> | <u>Fond för yttre<br/>underhåll</u> | <u>Balanserat<br/>resultat</u> | <u>Årets<br/>resultat</u> |
|----------------------------------------|-----------------|-------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------|---------------------------|
| Ingående balans                        | 44 896 000      | 90 004 000                    | 1 911 292                           | -3 307 665                     | -840 889                  |
| Reservering till yttre fond            |                 |                               | 325 000                             | -325 000                       |                           |
| Ianspråktagande från yttre fond        |                 |                               | -449 288                            | 449 288                        |                           |
| Balansering av föregående års resultat |                 |                               |                                     | -840 889                       | 840 889                   |
| Årets resultat                         |                 |                               |                                     |                                | -297 167                  |
| Belopp vid årets utgång                | 44 896 000      | 90 004 000                    | 1 787 004                           | -4 024 266                     | -297 167                  |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

|                     |            |
|---------------------|------------|
| Balanserat resultat | -4 024 256 |
| Årets resultat      | -297 167   |
|                     | <hr/>      |
|                     | -4 321 423 |

Styrelsen föreslår följande disposition:

|                                              |            |
|----------------------------------------------|------------|
| Reservering till fond för yttre underhåll    | 325 000    |
| Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll | -110 634   |
| I ny räkning balanseras                      | -4 535 789 |
|                                              | <hr/>      |
|                                              | -4 321 423 |

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

|                                    |          |
|------------------------------------|----------|
| Resultat enligt resultaträkning    | -297 167 |
| Dispositioner                      | -214 366 |
|                                    | <hr/>    |
| Årets resultat efter dispositioner | -511 533 |

|                                                       |           |
|-------------------------------------------------------|-----------|
| Behållning fond för yttre underhåll efter disposition | 2 001 370 |
|-------------------------------------------------------|-----------|

| <b>Resultaträkning</b>                                                           | <b>Not</b> | <b>2024-01-01<br/>-2024-12-31</b> | <b>2023-01-01<br/>-2023-12-31</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
|                                                                                  | 1          |                                   |                                   |
| <b>Rörelseintäkter</b>                                                           |            |                                   |                                   |
| Nettoomsättning                                                                  | 3          | 2 073 057                         | 1 649 391                         |
| Övriga rörelseintäkter                                                           |            | 0                                 | 27 758                            |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                                                     |            | <b>2 073 057</b>                  | <b>1 677 149</b>                  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                          |            |                                   |                                   |
| Driftskostnader                                                                  | 4          | -881 043                          | -841 730                          |
| Periodiskt underhåll                                                             | 5          | -110 634                          | -449 288                          |
| Övriga externa kostnader                                                         | 6          | -129 313                          | -193 676                          |
| Arvoden och personalkostnader                                                    | 7          | -53 934                           | -44 298                           |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar                                |            | -694 103                          | -694 103                          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                                                    |            | <b>-1 869 027</b>                 | <b>-2 223 095</b>                 |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                           |            | <b>204 030</b>                    | <b>-545 946</b>                   |
| <b>Finansiella poster</b>                                                        |            |                                   |                                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter                                        | 8          | 17 948                            | 14 683                            |
| Räntekostnader                                                                   |            | -519 145                          | -309 626                          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                                                  |            | <b>-501 197</b>                   | <b>-294 943</b>                   |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                         |            | <b>-297 167</b>                   | <b>-840 889</b>                   |
| <b>Årets resultat</b>                                                            |            | <b>-297 167</b>                   | <b>-840 889</b>                   |
| <b>Fördelning av årets resultat enligt förslaget i<br/>resultatdispositionen</b> |            |                                   |                                   |
| Årets resultat enligt resultaträkningen                                          |            | -297 167                          | -840 889                          |
| Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll                                     |            | 110 634                           | 449 288                           |
| Reservering av medel till fond för yttre underhåll                               |            | -325 000                          | -325 000                          |
| <b>Årets resultat efter förändring av fond för yttre<br/>underhåll</b>           |            | <b>-511 533</b>                   | <b>-716 601</b>                   |



|                                               |            |                    |                    |
|-----------------------------------------------|------------|--------------------|--------------------|
| Brf Strandkanten i Täby<br>769621-9620        |            |                    | 7(15)              |
| <b>Balansräkning</b>                          | <b>Not</b> | <b>2024-12-31</b>  | <b>2023-12-31</b>  |
|                                               | 1          |                    |                    |
| <b>Tillgångar</b>                             |            |                    |                    |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                  |            |                    |                    |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>       |            |                    |                    |
| Byggnader och mark                            | 9          | 150 673 405        | 151 367 507        |
| <i>Summa materiella anläggningstillgångar</i> |            | <u>150 673 405</u> | <u>151 367 507</u> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>            |            | <b>150 673 405</b> | <b>151 367 507</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                  |            |                    |                    |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                |            |                    |                    |
| Övriga fordringar                             | 10         | 13 799             | 7 976              |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  |            | 41 585             | 39 846             |
| Klientmedel i SHB                             |            | 1 095 912          | 1 285 654          |
| <i>Summa kortfristiga fordringar</i>          |            | <u>1 151 296</u>   | <u>1 333 476</u>   |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>            |            | <b>1 151 296</b>   | <b>1 333 476</b>   |
| <b>Summa tillgångar</b>                       |            | <b>151 824 701</b> | <b>152 700 983</b> |

| Balansräkning                                | Not    | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|----------------------------------------------|--------|--------------------|--------------------|
| <b>Eget kapital och skulder</b>              |        |                    |                    |
| <b>Eget kapital</b>                          |        |                    |                    |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |        |                    |                    |
| Insatser och upplåtelseavgifter              |        | 134 900 000        | 134 900 000        |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 1 787 004          | 1 911 292          |
| <i>Summa bundet eget kapital</i>             |        | <i>136 687 004</i> | <i>136 811 292</i> |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |        |                    |                    |
| Balanserat resultat                          |        | -4 024 256         | -3 307 655         |
| Årets resultat                               |        | -297 167           | -840 889           |
| <i>Summa fritt eget kapital</i>              |        | <i>-4 321 423</i>  | <i>-4 148 544</i>  |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |        | <b>132 365 581</b> | <b>132 662 748</b> |
| <br><b>Långfristiga skulder</b>              |        |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 11, 12 | 0                  | 7 437 500          |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>0</b>           | <b>7 437 500</b>   |
| <br><b>Kortfristiga skulder</b>              |        |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 11, 12 | 19 025 861         | 12 118 136         |
| Leverantörsskulder                           |        | 51 914             | 64 664             |
| Skatteskulder                                |        | 3 717              | 4 334              |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |        | 377 628            | 413 601            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>19 459 120</b>  | <b>12 600 735</b>  |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        |        | <b>151 824 701</b> | <b>152 700 983</b> |

## Kassaflödesanalys

2024-01-01  
-2024-12-31

2023-01-01  
-2023-12-31

### Den löpande verksamheten

|                                                           |         |          |
|-----------------------------------------------------------|---------|----------|
| Rörelseresultat före finansiella poster                   | 204 030 | -545 946 |
| <u>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet:</u> |         |          |
| <i>Avskrivningar</i>                                      | 694 103 | 694 103  |

|                |                |                 |
|----------------|----------------|-----------------|
| Erhållen ränta | 17 948         | 14 683          |
| Erlagd ränta   | -519 145       | -309 626        |
|                | <b>396 936</b> | <b>-146 786</b> |

|                                                 |         |         |
|-------------------------------------------------|---------|---------|
| Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar | -7 563  | -10 201 |
| Ökning/minskning leverantörsskulder             | -12 750 | 3 032   |
| Ökning/minskning övriga kortfristiga skulder    | -36 590 | 98 568  |

|                                                 |                |                |
|-------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b> | <b>340 033</b> | <b>-55 387</b> |
|-------------------------------------------------|----------------|----------------|

### Investeringsverksamheten

|                                                  |   |         |
|--------------------------------------------------|---|---------|
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar | 0 | 343 736 |
|                                                  | - | -       |

|                                                 |          |                |
|-------------------------------------------------|----------|----------------|
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b> | <b>0</b> | <b>343 736</b> |
|-------------------------------------------------|----------|----------------|

### Finansieringsverksamheten

|                     |          |          |
|---------------------|----------|----------|
| Amortering av skuld | -529 775 | -160 000 |
|---------------------|----------|----------|

|                                                  |                 |                 |
|--------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b> | <b>-529 775</b> | <b>-160 000</b> |
|--------------------------------------------------|-----------------|-----------------|

|                                       |                  |                  |
|---------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Årets kassaflöde</b>               | <b>-189 742</b>  | <b>128 349</b>   |
| <b>Likvida medel vid årets början</b> | <b>1 285 654</b> | <b>1 157 305</b> |

|                                     |                  |                  |
|-------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Likvida medel vid årets slut</b> | <b>1 095 912</b> | <b>1 285 654</b> |
|-------------------------------------|------------------|------------------|

## Tilläggsupplysningar

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Avsättning till fond för yttre underhåll görs med belopp minst enligt föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år, med undantag från periodiseringen av styrelsearvodet som numera sker enligt räkenskapsår.

#### Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Värdehöjande förbättringar ökar tillgångarnas redovisade värde. Byggnader, fastighetsförbättringar och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

|                       |        |                  |
|-----------------------|--------|------------------|
| Byggnad               | 120 år | (t.o.m. år 2133) |
| Markanläggning        | 10 år  | (t.o.m. år 2024) |
| Belysning i carportar | 20 år  | (t.o.m. år 2037) |
| Laddplatser           | 10 år  | (t.o.m. år 2029) |

#### Nyckeltalsdefinitioner

##### Soliditet

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

##### Likviditet

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

##### Årsavgift

Årsavgift per kvm (grundavgift) upplåten med bostadsrätt beräknas som den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Årsavgift per kvm (total avgift med samtliga fördelningsgrunder) upplåten med bostadsrätt beräknas som de totala årsavgifterna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

##### Skuldsättning

Skuldsättning per kvm beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan i föreningen.

Skuldsättning per kvm med bostadsrätt beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

##### Energikostnad

Energikostnad per kvm beräknas som den totala energikostnaden (kostnader för el, uppvärmning och vatten) i förhållande till totala kvm.

##### Räntekänslighet

Räntekänslighet (grundavgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Räntekänslighet (total avgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från totala avgifter. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

##### Sparande

Sparande per kvm beräknas som årets resultat justerat med avskrivningar, utrangeringar och periodiskt underhåll i förhållande till den totala ytan i föreningen. Syftet med nyckeltalet är att visa vilket utrymme som finns att klara ett långsiktigt genomsnittligt planerat underhåll.

### Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna (total avgift) visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för ytor upplåtna med bostadsrätt.

### Kassaflöde

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar föreningen, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

## Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen kommer under 2025 att erhålla ett nytt taxeringsbesked för föreningens fastighet, gällande för åren 2025-2027.

## Upplysningar till resultaträkningen

### Not 3 Nettoomsättning

|                                   | 2024-01-01<br>-2024-12-31 | 2023-01-01<br>-2023-12-31 |
|-----------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Årsavgifter bostäder              | 1 779 888                 | 1 383 912                 |
| Bredband, telefoni, TV            | 68 640                    | 68 640                    |
| Vattenavgifter                    | 14 233                    | 13 450                    |
| Hyror parkering                   | 209 880                   | 209 880                   |
| Elavgifter (laddplatser)          | 22 573                    | 6 956                     |
| Övriga intäkter                   | 4 243                     | 4 173                     |
| Brutto                            | 2 099 457                 | 1 687 011                 |
| Hysesförluster vakanser parkering | -26 400                   | -37 620                   |
| <b>Summa nettoomsättning</b>      | <b>2 073 057</b>          | <b>1 649 391</b>          |

Årsavgiften tillsammans med föreningens andra intäkter finansierar föreningens löpande verksamhet inklusive underhållsbehov.

Årsavgiften för kabel-tv, bredband, telefoni, annat debiteras per lägenhet.

Årsavgiften för varmvatten debiteras medlemmarna utefter IMD (individuell mätning och debitering).

**Not 4 Driftskostnader**

|                                  | 2024-01-01<br>-2024-12-31 | 2023-01-01<br>-2023-12-31 |
|----------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Fastighetsskötsel                | 212 615                   | 191 387                   |
| Reparationer, löpande underhåll  | 112 417                   | 126 247                   |
| Elavgifter                       | 145 776                   | 153 803                   |
| Uppvärmning                      | 145 879                   | 139 209                   |
| Vatten och avlopp                | 56 272                    | 31 319                    |
| Renhållning                      | 42 112                    | 39 432                    |
| Försäkringar                     | 60 744                    | 56 007                    |
| Bredband, telefoni, TV           | 69 368                    | 69 368                    |
| Fastighetsavgift/fastighetsskatt | 35 860                    | 34 958                    |
| <b>Summa driftskostnader</b>     | <b>881 043</b>            | <b>841 730</b>            |

**Not 5 Periodiskt underhåll**

|                                               | 2024-01-01<br>-2024-12-31 | 2023-01-01<br>-2023-12-31 |
|-----------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Byte ducar, undercentral värme                | 36 100                    | 0                         |
| Uppgradering av nödtelefon i hiss             | 27 500                    | 0                         |
| Filter, ventilation                           | 15 933                    | 0                         |
| Omplantering trädgård                         | 31 101                    | 0                         |
| Omklassificering, utredning fasad (2021-2022) | 0                         | 268 952                   |
| OVK besiktning och åtgärder                   | 0                         | 18 625                    |
| Målning, carportar                            | 0                         | 158 750                   |
| Målning, parkeringslinjer                     | 0                         | 2 961                     |
| <b>Summa periodiskt underhåll</b>             | <b>110 634</b>            | <b>449 288</b>            |

**Not 6 Övriga externa kostnader**

|                                         | 2024-01-01<br>-2024-12-31 | 2023-01-01<br>-2023-12-31 |
|-----------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Övriga hyreskostnader (hjärtstartare)   | 2 242                     | 5 578                     |
| Förbrukningsinventarier                 | 2 558                     | 2 069                     |
| Kommunikation                           | 3 137                     | 3 268                     |
| Porto                                   | 0                         | 300                       |
| Revision                                | 23 225                    | 21 250                    |
| Föreningsmöten                          | 5 399                     | 4 350                     |
| Ekonomisk och administrativ förvaltning | 49 440                    | 47 475                    |
| Övriga förvaltningskostnader            | 16 905                    | 12 570                    |
| Konsultarvoden*                         | 9 750                     | 80 784                    |
| Övriga externa tjänster                 | 10 976                    | 10 302                    |
| Medlems- och föreningsavgifter          | 5 681                     | 5 730                     |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>   | <b>129 313</b>            | <b>193 676</b>            |

\*Inkluderar 2023 omklassificering av konsultkostnader för utredning av fastighetens fasad under 2021-2022 som tidigare hanterats som pågående nyanläggning.

**Not 7 Arvoden och personalkostnader**

|                                         | 2024-01-01<br>-2024-12-31 | 2023-01-01<br>-2023-12-31 |
|-----------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Arvode styrelse                         | 43 999                    | 36 667                    |
| Sociala kostnader                       | 9 935                     | 7 631                     |
| <b>Summa arvoden, personalkostnader</b> | <b>53 934</b>             | <b>44 298</b>             |

Styrelsen har avsagt sig en sjättedel av arvodet (7 333 kr) beslutat av stämman för räkenskapsåret 2023. Därav är utfallet för styrelsearvodet lägre än beslutat av stämman (44 000 kr).

**Not 8 Finansiella intäkter**

|                                   | 2024-01-01<br>-2024-12-31 | 2023-01-01<br>-2023-12-31 |
|-----------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Ränteintäkt klientmedel i SHB     | 17 887                    | 14 599                    |
| Övriga ränteintäkter              | 61                        | 84                        |
| <b>Summa finansiella intäkter</b> | <b>17 948</b>             | <b>14 683</b>             |

**Upplysningar till balansräkningen**

**Not 9 Byggnader och mark**

|                                                     | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|-----------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Byggnader                                           |                    |                    |
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden            | 80 414 308         | 80 414 308         |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden            | 80 414 308         | 80 414 308         |
| Ingående ackumulerade avskrivningar                 | -6 805 128         | -6 111 025         |
| Årets avskrivningar                                 | -694 103           | -694 103           |
| Utgående ackumulerade avskrivningar                 | -7 499 231         | -6 805 128         |
| Utgående planenligt värde                           | 72 915 077         | 73 609 180         |
| Mark                                                |                    |                    |
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden            | 77 758 328         | 77 758 328         |
| Utgående planenligt värde                           | 77 758 328         | 77 758 328         |
| <b>Utgående planenligt värde byggnader och mark</b> | <b>150 673 405</b> | <b>151 367 508</b> |

|                                             | <u>2024-12-31</u> | <u>2023-12-31</u> |
|---------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Taxeringsvärde</b>                       |                   |                   |
| Taxeringsvärde byggnad                      | 55 000 000        | 55 000 000        |
| Taxeringsvärde mark                         | 23 600 000        | 23 600 000        |
|                                             | <hr/>             | <hr/>             |
|                                             | 78 600 000        | 78 600 000        |
| Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: |                   |                   |
| Bostäder                                    | 78 600 000        | 78 600 000        |
|                                             | <hr/>             | <hr/>             |
|                                             | 78 600 000        | 78 600 000        |

**Not 10 Övriga fordringar**

|                                             | <u>2024-12-31</u>    | <u>2023-12-31</u>   |
|---------------------------------------------|----------------------|---------------------|
| Skattekontot                                | 1 672                | 1 637               |
| Skattefordringar (Momsfordran)              | 813                  | 439                 |
| Fordran varmvattenförbrukning               | 11 314               | 5 900               |
|                                             | <hr/>                | <hr/>               |
| <b>Summa övriga kortfristiga fordringar</b> | <b><u>13 799</u></b> | <b><u>7 976</u></b> |

**Not 11 Skulder till kreditinstitut**

| <u>Långgivare</u> | <u>Ränta %</u> | <u>Räntan är bunden t.o.m. vid årets utgång</u> | <u>Lånebelopp</u> |
|-------------------|----------------|-------------------------------------------------|-------------------|
| Stadshypotek      | *4,000         | 2025-01-01                                      | 7 437 500         |
| Stadshypotek      | 0,840          | 2025-06-29                                      | 5 588 361         |
| Stadshypotek      | 2,952          | 2025-06-30                                      | 6 000 000         |

\*Lånet löper med rörlig ränta om 90 dagar.

|                                                                                                         |             |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Summa skulder till kreditinstitut                                                                       | 19 025 861  |
| Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår                       | -160 000    |
| Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår | -18 865 861 |
| Summa långfristiga skulder till kreditinstitut                                                          | 0           |
| Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om               | 18 225 861  |



**Not 12      Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

|                                 | <u>2024-12-31</u> | <u>2023-12-31</u> |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Ställda säkerheter</b>       |                   |                   |
| Fastighetsinteckningar          | 23 000 000        | 23 000 000        |
| <b>Summa ställda säkerheter</b> | <b>23 000 000</b> | <b>23 000 000</b> |

Datum framgår av den elektroniska underskriften.

Hans Nordfeldt  
Ordförande

Gabriella Ceder

Gunnar Moström

Claes Österberg

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Ernst & Young AB

Johan Malmqvist  
Auktoriserad revisor

## Deltagare

### HANS NORDFELDT Sverige

*Signerat med Svenskt BankID*

*2025-03-19 13:22:08 UTC*

**Undertecknare**

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Hans Nordfeldt

Hans Nordfeldt

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 90.229.217.8

### GABRIELLA CEDER Sverige

*Signerat med Svenskt BankID*

*2025-03-20 09:11:56 UTC*

**Undertecknare**

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Gabriella Kersti Hanna Ceder

Gabriella Ceder

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 81.226.36.24

### GUNNAR MOSTRÖM Sverige

*Signerat med Svenskt BankID*

*2025-03-19 13:24:06 UTC*

**Undertecknare**

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Olof Gunnar Moström

Gunnar Moström

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 81.229.85.244

### CLAES ÖSTERBERG Sverige

*Signerat med Svenskt BankID*

*2025-03-19 14:23:53 UTC*

**Undertecknare**

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Claes Österberg

Claes Österberg

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 90.225.107.87

***Signerat med Svenskt BankID***

---

***2025-03-24 07:43:28 UTC***

---

**Undertecknare**

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Johan Håkan Malmqvist

Johan Malmqvist

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 147.161.150.98

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Strandkanten i Täby, org.nr 769621-9620

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Strandkanten i Täby för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 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 revisionssed 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 att 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. Risker 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 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 av Brf Strandkanten i Täby för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman hanterar 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 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 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
- 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.

Malmö, den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Johan Malmqvist  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

JOHAN MALMQVIST Sverige

*Signerat med Svenskt BankID*

*2025-03-24 07:43:35 UTC*

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Johan Håkan Malmqvist

Johan Malmqvist

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 147.161.150.98

## Motion 1

När vi var inbjudna på föreningens vårträff förra året var det någon som sa att detta med att grilla korv på träffarna naturligtvis var något som vi fick ärva från Nicolaus. Då framförde vi att vi bara har en kolgrill vilket då flera sa att vi naturligtvis fick ta med oss den. Vi inser att detta inte var ett formellt beslut men att uppenbarligen flera av föreningens medlemmar inte tyckte att det var ett problem.

Men i trivselreglerna står det att man inte får ha kolgrill på grund av brandrisken. Kan ju vara rätt men är nog mest beroende på handhavande än typ av grill. En felaktigt hanterad gasgrill är nog mer otrevlig om brand uppstår och sprider sig till gastuben och man inte snabbt kan åtgärda det (har själv varit med om den situationen). En kolgrill kan man ju släcka genom att lägga på locket och dessutom alltid se till att man har vatten vid sidan om. I synnerhet om man har den typ av grill som vi har, som är en keramisk ugn/grill av kamado-typ (Big Green Egg).

Det man däremot inte ska göra är att tända grillen med tändvätska utan med tändblock eller eltändare.

Vi skulle därför önska att det ändras i trivselreglerna så att man på altanerna får ha kolgrill under förutsättning att handhavandet och grannar beaktas; dvs att tända grillen så att inte stora lågor uppstår, att grillen har lock som går att kväva eventuella lågor och att brandfält finns greppbar.

Bästa och soliga hälsningar  
Madeleine och Stefan Axberg

## Motion 2

Som motion till kommande årsmöte 22/4 2025 önskar vi följande tas upp:

Vi föreslår att man installerar automatisk dörröppnare till ytterdörrarna till fastigheter 8 resp 10. Detta skulle förbättra tillträde till fastigheterna på ett smidigare sätt för samtliga boende, t ex rörelsehindrade, barnfamiljer med barnvagnar, om man har mycket att bära, mm.

Det finns olika tekniska lösningar på detta till olika kostnad. Vi föreslår att styrelsen tar in offert från några olika företag, som förslag bifogas länk till <https://tabydanderyd.se>

Hälsningar  
Christina och Carl Liedgren