

# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

### Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

### En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

### Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på [sbc.se/kontakt](http://sbc.se/kontakt).

Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Stationen 1 i Hässelby Strand

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2020 och 2069.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-10-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-12-01 och nuvarande stadgar registrerades 2015-12-09 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Hundgården 1 . Föreningens andel är 23 procent. Samfälligheten förvaltar garageplatser och tillhörande utrymmen.

#### Styrelsen

Elina Schmidt	Ordförande
Erik Magnus Björklund	Ledamot
Katrin Dahlbäck	Ledamot
Ulla Birgitta Johansson	Ledamot
Patrik Ohlsson	Ledamot
Mats Anders Eriksson	Suppleant
Ahmet Karaca	Suppleant
Ulf Göran Karlqvist	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

### Revisor

David Walman

Ordinarie Extern

Rävisor AB

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-29.

Extra föreningsstämma hölls 2022-08-29. Extra stämma med anledning av val av nya styrelseledamöter.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Hundgården 2	2012	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Tomträttsavtalet skrivs om 2037.

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2012 - 2014 och består av 1 flerbostadshus.

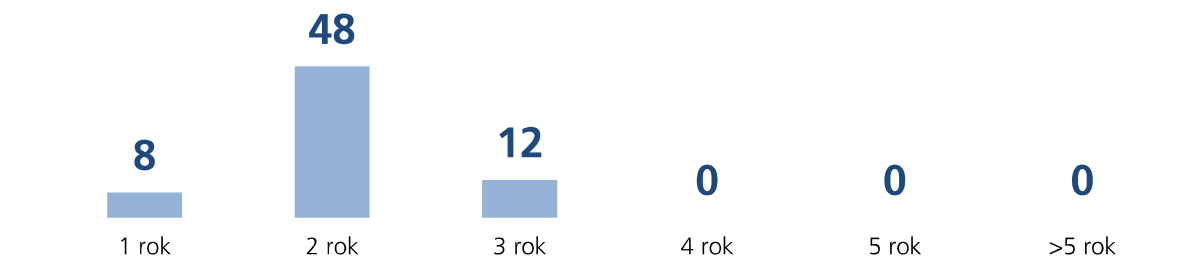
Värdeåret är 2014.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 740 m<sup>2</sup>, varav 3 368 m<sup>2</sup> utgör boyta och 372 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 68 lägenheter med bostadsrätt samt 6 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Restaurang	115 m <sup>2</sup>	2025-01-31
Frisör	63 m <sup>2</sup>	2023-01-31
Fotvård	41 m <sup>2</sup>	2024-01-31
Café	39 m <sup>2</sup>	2024-05-31
Florist	40 m <sup>2</sup>	2025-01-31
Tobak/Spelbutik	74 m <sup>2</sup>	2024-08-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2069.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Reparation/byte av undercentral	2021 - 2022	Pågående

Planerat underhåll	År
Spolning avlopp	2025
Renovering ytterdörr	2025

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk Förvaltning	SBC
Teknisk Förvaltning	HSB Stockholm

### Övrig information

Föreningen äger fastigheten Hundgården 2 i Stockholms kommun, omfattande adresserna Fyrspannsgatan 177 och 183 samt Persikogatan 81 och 83. Hundgården 2 byggdes år 2015.

Antal garageplatser 36

### Föreningens ekonomi

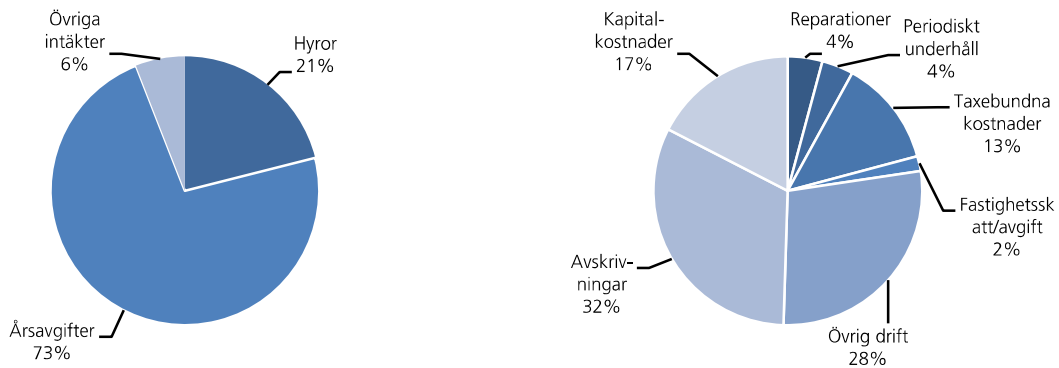
På grund av det rådande omvärldsläget med kraftigt höjda omkostnader och det förväntade inflationsläget för kommande räkenskapsår har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med början 2023-01-01.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 10 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 638 862</b>	<b>1 175 210</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	4 093 466	4 392 045
Finansiella intäkter	4 510	168
Minskning kortfristiga fordringar	294 655	0
Ökning av långfristiga skulder	0	294 550
Ökning av kortfristiga skulder	0	439 779
	<b>4 392 631</b>	<b>5 126 542</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 225 513	2 595 782
Finansiella kostnader	765 508	544 594
Ökning av kortfristiga fordringar	0	318 648
Minskning av långfristiga skulder	1 206 593	0
Minskning av kortfristiga skulder	115 812	0
	<b>4 313 426</b>	<b>3 459 024</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 718 067</b>	<b>1 638 862</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>79 205</b>	<b>463 652</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

## Fördelning av intäkter och kostnader



### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 68 st  
Överlåtelse under året: 8 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 92  
Tillkommande medlemmar: 14  
Avgående medlemmar: 10  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 96

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	887	887	888	0
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 806	1 706	1 941	0
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	16 054	16 412	16 682	0
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	58	46	24	0
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	103	119	109	0
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	29	28	38	0
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	205	146	208	0
Soliditet (%)	62	61	61	1
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-300	-158	-246	0
Nettoomsättning (tkr)	3 983	3 980	4 009	0

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 368 m<sup>2</sup> bostäder och 372 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	89 876 800	0	0	89 876 800
Fond för yttre underhåll	1 436 132	300 132	0	1 136 000
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>91 312 932</b>	<b>300 132</b>	<b>0</b>	<b>91 012 800</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-2 106 419	-300 132	-158 448	-1 647 839
Årets resultat	-303 330	-303 330	158 448	-158 448
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>-2 409 749</b>	<b>-603 462</b>	<b>0</b>	<b>-1 806 287</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>88 903 183</b>	<b>-303 330</b>	<b>0</b>	<b>89 206 513</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-303 330
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 806 287
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-300 132
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-2 409 749</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråk tas  
**att i ny räkning överförs**

168 488
<b>-2 241 261</b>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

### RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	3 982 529	3 980 456
Övriga rörelseintäkter	Not 3	110 937	411 589
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 093 466</b>	<b>4 392 045</b>

### RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-1 892 386	-2 087 264
Övriga externa kostnader	Not 5	-209 924	-385 314
Personalkostnader	Not 6	-123 203	-123 205
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 410 285	-1 410 285
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 635 798</b>	<b>-4 006 067</b>

### RÖRELSERESULTAT

**457 668**      **385 979**

### FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 510	168
Räntekostnader och liknande resultatposter		-765 508	-544 594
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-760 998</b>	<b>-544 427</b>

### RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

**-303 330**      **-158 448**

### ÅRETS RESULTAT

**-303 330**      **-158 448**



## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>IMMATERIELLA</b>	Not 8		
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Hyresrätter		36 316 207	36 676 847
		<b>36 316 207</b>	<b>36 676 847</b>
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	Not 9,14	105 700 293	106 749 937
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>105 700 293</b>	<b>106 749 937</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>142 016 500</b>	<b>143 426 784</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		33 546	22 787
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 817 121	2 045 486
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	156 846	154 690
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 007 513</b>	<b>2 222 963</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 007 513</b>	<b>2 222 963</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>144 024 013</b>	<b>145 649 748</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		89 876 800	89 876 800
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 436 132	1 136 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>91 312 932</b>	<b>91 012 800</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-2 106 419	-1 647 839
Årets resultat		-303 330	-158 448
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 409 749</b>	<b>-1 806 287</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>88 903 183</b>	<b>89 206 513</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	39 008 627	15 060 099
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>39 008 627</b>	<b>15 060 099</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	15 060 099	40 215 220
Leverantörsskulder		82 890	422 791
Skatteskulder		134 870	112 860
Övriga skulder		39 246	37 676
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	795 098	594 589
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>16 112 203</b>	<b>41 383 136</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>144 024 013</b>	<b>145 649 748</b>

## Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till anspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	92 år	92 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	2 988 480	2 988 480
Hyror lokaler momspliktiga	616 986	579 615
Hyror lokaler	54 970	54 970
Hyror garagemoms	22 200	25 750
Hyror garage/parkering	950	0
Hyror garage	166 700	211 457
Kabel-TV intäkter	93 024	93 024
Bastu	200	100
Övriga debiterade avgifter	200	0
Överlåtelse/pantsättning	16 181	0
Avgift andrahandsuthyrning	12 864	25 783
Gästlägenhet	9 750	1 250
Öresutjämning	25	27
	<b>3 982 529</b>	<b>3 980 456</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Fakturerade kostnader	8 607	27 667
Fakturerade kostnader moms	4 429	15 287
Försäkringsersättning	0	51 560
Övriga intäkter	97 901	317 075
	<b>110 937</b>	<b>411 589</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	95 068	79 681
	Fastighetsskötsel beställning	9 950	13 957
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	3 690	11 039
	Fastighetsskötsel gård beställning	7 317	0
	Snöröjning/sandning	15 236	29 714
	Städning entreprenad	84 600	86 750
	Mattvätt/Hyrmattor	21 413	10 480
	Sotning	0	19 336
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	51 605
	Hissbesiktning	0	13 117
	Myndighetstillsyn	0	9 429
	Bevakning	8 147	11 854
	Gård	947	0
	Serviceavtal	118 889	0
	Förbrukningsmateriel	5 479	15 390
	Teleport/hissanläggning	10 800	0
	Störningsjour och larm	2 280	14 280
	Brandskydd	34 554	0
	Fordon	0	205
		<b>418 369</b>	<b>366 837</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	0	23 887
	Lokaler	18 462	50 272
	Gemensamma utrymmen	7 160	0
	Entré/trapphus	0	43 786
	Lås	4 574	9 161
	VVS	3 335	18 077
	Värmeanläggning/undercentral	0	12 541
	Ventilation	11 447	15 105
	Elinstallationer	1 006	12 070
	Hiss	63 293	72 700
	Tak	3 625	0
	Fasad	35 216	12 505
	Mark/gård/utemiljö	0	71 125
	Skador/klotter/skadegörelse	23 997	6 631
	Vattenskada	12 897	35 398
		<b>185 011</b>	<b>383 259</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Elinstallationer	168 488	0
		<b>168 488</b>	<b>0</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	217 292	170 859
	Värme	386 877	445 996
	Vatten	-110 187	105 695
	Sophämtning/renhållning	71 126	86 250
		<b>565 108</b>	<b>808 800</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	58 519	56 068
	Tomträttsavgäld	237 300	237 300
	Samfällighetsavgift	88 127	85 221
	Kabel-TV	93 024	91 523
	Bredband	0	1 826
		<b>476 970</b>	<b>471 938</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>78 440</b>	<b>56 430</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 892 386</b>	<b>2 087 264</b>

		2022	2021
<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
	Kreditupplysning	5 162	3 500
	Juridiska åtgärder	20 324	193 012
	Inkassering avgift/hyra	959	5 589
	Hysesförluster	2	0
	Revisionsarvode extern revisor	10 625	10 444
	Föreningskostnader	2 690	686
	Fritids- och trivselkostnader	0	759
	Studieverksamhet	0	1 244
	Förvaltningsarvode	87 754	110 769
	Förvaltningsarvoden övriga	0	15 239
	Administration	31 220	12 323
	Konsultarvode	35 596	24 919
	Föreningsavgifter	5 162	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 930	6 830
	OBS konto	3 500	0
		<b>209 924</b>	<b>385 314</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>		
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	93 750	93 750
	Sociala kostnader	29 453	29 455
		<b>123 203</b>	<b>123 205</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>		
	Övriga im. tillgångar	360 640	360 640
	Byggnad	1 049 645	1 049 645
		<b>1 410 285</b>	<b>1 410 285</b>
<b>Not 8</b>	<b>IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Egna lägenheter lokaler	39 200 000	39 200 000
	Årets avskrivning	-360 640	-360 640
	Ingående avskrivning på egna lägenheter	-2 523 153	-2 162 513
		<b>36 316 207</b>	<b>36 676 847</b>

<b>Not 9</b>	<b>BYGGNADER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	114 091 800	114 091 800
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>114 091 800</b>	<b>114 091 800</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-7 341 863	-6 292 218
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 049 645	-1 049 645
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-8 391 507</b>	<b>-7 341 863</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>105 700 293</b>	<b>106 749 937</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	79 800 000	53 599 000
	Taxeringsvärde mark	20 244 000	17 644 000
		<b>100 044 000</b>	<b>71 243 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	92 200 000	65 600 000
	Lokaler	7 844 000	5 643 000
		<b>100 044 000</b>	<b>71 243 000</b>
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
<b>Not 10</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Skattekonto	79 554	60 016
	Klientmedel hos SBC	687 579	1 251 781
	Fordringar	23 000	346 608
	Räntekonto hos SBC	1 030 489	387 082
	OBS konto	-3 500	0
		<b>1 817 121</b>	<b>2 045 486</b>
<b>Not 11</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Försäkring	65 133	58 519
	Kabel-TV	22 940	22 892
	Sophämtning	0	6 842
	Tomträttsavgäld	59 325	59 325
	Samfällighetsavgift	9 448	7 112
	Försäkring	0	0
	Störningsjour och larm	0	0
	Kabel-TV	0	0
	Fastighetskötsel entreprenad	0	0
		<b>156 846</b>	<b>154 690</b>

<b>Not 12</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Vid årets början	1 136 000	966 000
	Reservering enligt stadgar	300 132	170 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>1 436 132</b>	<b>1 136 000</b>

<b>Not 13</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>	
	<b>2022-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>	
	Swedbank	3,670 %	18 468 963	18 468 963	2024-09-25
	Swedbank	0,710 %	15 060 099	16 238 339	2023-11-24
	Swedbank	3,620 %	20 539 664	20 568 017	2025-11-25
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>54 068 726</b>	<b>55 275 319</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-15 060 099	-40 215 220	
			<b>39 008 627</b>	<b>15 060 099</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 48 177 526 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

<b>Not 14</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	62 200 000	62 200 000

<b>Not 15</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	El	52 838	73 552
	Värme	54 085	46 849
	Vatten	33 257	28 696
	Sophämtning	18 845	15 562
	Arvoden	3 400	0
	Sociala avgifter	1 068	0
	Ränta	261 956	68 656
	Avgifter och hyror	369 649	324 407
	Skador/klotter/skadegörelse	0	6 631
	Samfällighetsavgift	0	14 012
	Förutbet avgift/hyror tidigare förvaltare	0	16 225
		<b>795 098</b>	<b>594 589</b>

<b>Not 16</b>	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Inga större underhållsarbeten planerade.

---

## Styrelsens underskrifter

---

Stockholm den / 2023

Elina Schmidt  
Ordförande

Erik Magnus Björklund  
Ledamot

Katrin Dahlbäck  
Ledamot

Ulla Birgitta Johansson  
Ledamot

Patrik Ohlsson  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

David Walman  
Extern revisor



# REVISIONSBERÄTTELSE

## Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Stationen 1 i Hässelby Strand 769623-8257

### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Stationen 1 i Hässelby Strand för år 2022.

#### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

#### *Revisorns ansvar*

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis som har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalanden.

#### *Uttalanden*

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2022-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Stationen 1 i Hässelby Strand för år 2022.

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

### *Revisorns ansvar*

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis som inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### *Uttalanden*

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

Stockholm 2023-04-18

Rävisor AB  
David Walman  
Revisor

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

## 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

## Termer i årsredovisningen

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**AVSKRIVNINGAR** är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

**DRIFTSKOSTNADER** är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL** är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

**KORTFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**LIKVIDITET** är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

**LÅNGFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

**SOLIDITET** är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

**STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER** avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

**REVISIONSBERÄTTELSE** är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

**UNDERHÅLLSKOSTNADER** är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

**VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL** är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,  
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

[www.sbc.se](http://www.sbc.se)