



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Stationen 1 i Hässelby Strand

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

## Innehåll

|  |              |
|--|--------------|
| <b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> ..... | <b>s. 1</b>  |
| Förvaltningsberättelse .....                             | s. 1         |
| Resultaträkning .....                                    | s. 1         |
| Balansräkning .....                                      | s. 1         |
| Kassaflödesanalys .....                                  | s. 1         |
| Noter .....  | s. 1         |
| Giltighet .....  | s. 1         |
| <b>Förvaltningsberättelse</b> .....                      | <b>s. 2</b>  |
| Verksamheten .....                                       | s. 2         |
| Medlemsinformation .....                                 | s. 3         |
| Flerårsöversikt .....                                    | s. 4         |
| Upplysning vid förlust .....                             | s. 5         |
| Förändringar i eget kapital .....                        | s. 5         |
| Resultatdisposition .....                                | s. 5         |
| <b>Resultaträkning</b> .....                             | <b>s. 6</b>  |
| <b>Balansräkning</b> .....                               | <b>s. 7</b>  |
| <b>Kassaflödesanalys</b> .....                           | <b>s. 9</b>  |
| <b>Noter</b> .....                                       | <b>s. 10</b> |
| <b>Underskrifter</b> .....                               | <b>s. 16</b> |

## Kort guide till läsning av årsredovisningen

### Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

### Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

### Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

### Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

### Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

### Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja 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.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-10-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-12-01 och nuvarande stadgar registrerades 2015-12-09 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun    |
|----------------------|---------|-----------|
| Hundgården 2         | 2012    | Stockholm |

Fastigheten är upplåten med tomträtt och avtalet skrivs om under 2037.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2012-2014 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 2014

Föreningen har 68 bostadsrätter om totalt 3 368 kvm och 6 lokaler om 372 kvm. Byggnadernas totalyta är 3740 kvm.

### Styrelsens sammansättning

|                     |                 |
|---------------------|-----------------|
| Elina Schmidt       | Ordförande      |
| Magnus Björklund    | Styrelseledamot |
| Mathias Losell      | Styrelseledamot |
| Ulf Göran Karlqvist | Styrelseledamot |
| Ahmet Karaca        | Suppleant       |
| Hampus Bylander     | Suppleant       |
| Patrik Erik Olsson  | Suppleant       |

## Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

## Revisorer

David Oskar Petter Walman    Revisor    Rävissor AB

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-24.

Extra föreningsstämma hölls 2023-09-19. Godkännande av nya stadgar och godkännande av nya styrelsemedlemmar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

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

## Utförda historiska underhåll

**2021-2023** ● Reparation/byte av undercentral - Pågående

## Planerade underhåll

**2025** ● Spolning av avlopp  
● Renovering av ytterdörr

## Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning    SBC

Teknisk förvaltning    HSB Stockholm

## Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Hundgården 1, med en andel på 23%.

Samfälligheten förvaltar samfälligheten förvaltar garageplatser och tillhörande utrymmen.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Ett lån på drygt 15 mkr har lagts om till en ränta på 3,91% och en bindningstid på tre år. Det innebär en räntehöjning med 3,20 procentenheter.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 9% och 2023-10-01 med 9%.

### Förändringar i avtal

Inför hösten 2023 har styrelsen beslutat att höja avgiften för bostäderna med 10 %.

Detta beror på främst räntehöjningar, kraftigt ökade kostnader för vatten, fjärrvärme och el.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 96 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 10. Det har under året skett 7 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal  | 2023       | 2022        | 2021       | 2020       |
|--|------------|-------------|------------|------------|
| Nettoomsättning                                    | 4 504 673  | 3 982 529   | 3 980 456  | 4 009 089  |
| Resultat efter fin. poster                         | -588 593   | -303 330    | -158 448   | -245 983   |
| Soliditet (%)                                      | 62         | 62          | 61         | 61         |
| Yttre fond   | 1 567 776  | 1 436 132   | 1 136 000  | 966 000    |
| Taxeringsvärde                                     | 71 243 000 | 100 044 000 | 71 243 000 | 71 243 000 |
| Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr         | 1 003      | 887         | 887        | 888        |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 72,2       | -           | -          | -          |
| Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr     | 15 695     | 16 054      | 16 412     | 16 324     |
| Skuldsättning per kvm totalyta, kr                 | 14 134     | 14 457      | 14 779     | 14 701     |
| Sparande per kvm totalyta, kr                      | 264        | 341         | 335        | 351        |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr                     | 33         | 58          | 46         | 24         |
| Värmekostnad per kvm totalyta, kr                  | 103        | 103         | 119        | 109        |
| Vattenkostnad per kvm totalyta, kr                 | 37         | 29          | 28         | 38         |
| Energikostnad per kvm totalyta, kr                 | 173        | 191         | 193        | 172        |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 2,91       | 1,39        | -          | -          |
| Räntekänslighet (%)                                | 15,64      | -           | -          | -          |

**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 medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**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

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet. Det negativa resultatet beror främst på ökade räntekostnader.

## Förändringar i eget kapital

|                          | 2022-12-31        | Disponering av<br>föregående års<br>resultat | Disponering av<br>övriga poster | 2023-12-31        |
|--------------------------|-------------------|--|---------------------------------|-------------------|
| Insatser                 | 89 876 800        | -  | -                               | 89 876 800        |
| Fond, yttre<br>underhåll | 1 436 132         | -168 488                                     | 300 132                         | 1 567 776         |
| Balanserat resultat      | -2 106 419        | -134 842                                     | -300 132                        | -2 541 393        |
| Årets resultat           | -303 330          | 303 330                                      | -588 593                        | -588 593          |
| <b>Eget kapital</b>      | <b>88 903 183</b> | <b>0</b>                                     | <b>-588 593</b>                 | <b>88 314 590</b> |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|  |                   |
|--|-------------------|
| Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -2 241 261        |
| Årets resultat   | -588 593          |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar           | -300 132          |
| <b>Totalt</b>  | <b>-3 129 986</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|   |                   |
|---|-------------------|
| Av fond för yttre underhåll ianspråkats | 176 660           |
| <b>Balanseras i ny räkning</b>          | <b>-2 953 326</b> |

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

## Resultaträkning

| 1 januari - 31 december                           | Not           | 2023              | 2022              |
|---|---------------|-------------------|-------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |               |                   |                   |
| Nettoomsättning                                   | 2             | 4 504 673         | 3 982 529         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3             | 175 691           | 110 937           |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |               | <b>4 680 364</b>  | <b>4 093 466</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |               |                   |                   |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6, 7, 8 | -2 004 929        | -1 892 386        |
| Övriga externa kostnader                          | 9             | -193 408          | -209 924          |
| Personalkostnader                                 | 10            | -123 203          | -123 203          |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |               | -1 410 276        | -1 410 285        |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |               | <b>-3 731 817</b> | <b>-3 635 798</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |               | <b>948 548</b>    | <b>457 668</b>    |
| <b>Finansiella poster</b>                         |               |                   |                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |               | 17 327            | 4 510             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 11            | -1 554 467        | -765 508          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |               | <b>-1 537 140</b> | <b>-760 998</b>   |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |               | <b>-588 593</b>   | <b>-303 330</b>   |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |               | <b>-588 593</b>   | <b>-303 330</b>   |



## Balansräkning

| Tillgångar                                      | Not | 2023-12-31         | 2022-12-31         |
|---|-----|--------------------|--------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                    |     |                    |                    |
| <b>Immateriella anläggningstillgångar</b>       |     |                    |                    |
| Övriga immateriella anläggningstillgångar       |     | 35 955 571         | 36 316 207         |
| <b>Summa immateriella anläggningstillgångar</b> |     | <b>35 955 571</b>  | <b>36 316 207</b>  |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>         |     |                    |                    |
| Byggnad och mark                                | 12  | 104 650 653        | 105 700 293        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>   |     | <b>104 650 653</b> | <b>105 700 293</b> |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>              |     | <b>140 606 224</b> | <b>142 016 500</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                    |     |                    |                    |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                  |     |                    |                    |
| Kund- och avgiftsfordringar                     |     | 38 743             | 33 546             |
| Övriga fordringar                               | 13  | 1 731 559          | 1 817 121          |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter    | 14  | 163 820            | 156 846            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>            |     | <b>1 934 122</b>   | <b>2 007 513</b>   |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>              |     | <b>1 934 122</b>   | <b>2 007 513</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                         |     | <b>142 540 345</b> | <b>144 024 013</b> |

## Balansräkning

| Eget kapital och skulder                     | Not | 2023-12-31         | 2022-12-31         |
|--|-----|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |     |                    |                    |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |     |                    |                    |
| Medlemsinsatser                              |     | 89 876 800         | 89 876 800         |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 1 567 776          | 1 436 132          |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |     | <b>91 444 576</b>  | <b>91 312 932</b>  |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |     |                    |                    |
| Balanserat resultat                          |     | -2 541 393         | -2 106 419         |
| Årets resultat                               |     | -588 593           | -303 330           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |     | <b>-3 129 986</b>  | <b>-2 409 749</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |     | <b>88 314 590</b>  | <b>88 903 183</b>  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |     |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 15  | 34 392 091         | 54 068 726         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |     | <b>34 392 091</b>  | <b>54 068 726</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  |     | 18 468 963         | 0                  |
| Leverantörsskulder                           |     | 369 319            | 82 890             |
| Skatteskulder                                |     | 156 880            | 134 870            |
| Övriga kortfristiga skulder                  |     | 29 818             | 39 246             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 16  | 808 684            | 795 098            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |     | <b>19 833 664</b>  | <b>1 052 104</b>   |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <b>142 540 345</b> | <b>144 024 013</b> |

## Kassaflödesanalys

| 1 januari - 31 december   | 2023              | 2022              |
|---|-------------------|-------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>   |                   |                   |
| <b>Rörelseresultat</b>  | <b>948 548</b>    | <b>457 668</b>    |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>                         |                   |                   |
| Årets avskrivningar   | 1 410 276         | 1 410 285         |
|   | <b>2 358 824</b>  | <b>1 867 953</b>  |
| Erhållen ränta  | 17 327            | 4 510             |
| Erlagd ränta  | -1 559 328        | -572 208          |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>816 822</b>    | <b>1 300 255</b>  |
| <b>Förändring i rörelsekapital</b>  |                   |                   |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                               | -57 321           | 294 655           |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                                  | 317 458           | -309 112          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                 | <b>1 076 959</b>  | <b>1 285 798</b>  |
| <b>Investeringsverksamheten</b>   |                   |                   |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                 | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>  |                   |                   |
| Amortering av lån   | -1 207 672        | -1 206 593        |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                                  | <b>-1 207 672</b> | <b>-1 206 593</b> |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>   | <b>-130 713</b>   | <b>79 205</b>     |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>   | <b>1 718 067</b>  | <b>1 638 862</b>  |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>   | <b>1 587 355</b>  | <b>1 718 067</b>  |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Stationen 1 i Hässelby Strand har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

|                   |        |
|-------------------|--------|
| Okänt konto: 1062 | 0,92 % |
| Byggnad           | 0,92 % |

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

#### Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

|                                   | 2023             | 2022             |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder              | 3 396 908        | 2 988 480        |
| Hysesintäkter lokaler             | 50 460           | 54 970           |
| Hysesintäkter lokaler, moms       | 634 704          | 616 986          |
| Hysesintäkter garage              | 160 362          | 167 650          |
| Hysesintäkter garage, moms        | 30 000           | 22 200           |
| Deb. fastighetsskatt              | 4 512            | 0                |
| Deb. fastighetsskatt, moms        | 44 772           | 0                |
| Intäkter kabel-TV                 | 93 024           | 93 024           |
| Bastu                             | 860              | 200              |
| Övriga serviceavgifter            | 0                | 200              |
| Övernattnings-/gästlägenhet       | 17 000           | 9 750            |
| Pantsättningsavgift               | 6 038            | 16 181           |
| Överlåtelseavgift                 | 6 565            | 0                |
| Andrahandsuthyrning               | 5 694            | 12 864           |
| Vidarefakturerade kostnader       | 8 913            | 0                |
| Vidarefakturerade kostnader, moms | 44 859           | 0                |
| Öres- och kronutjämning           | 2                | 25               |
| <b>Summa</b>                      | <b>4 504 673</b> | <b>3 982 529</b> |

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                       | 2023           | 2022           |
|-----------------------|----------------|----------------|
| Fakturerade kostnader | -7 221         | 13 036         |
| Elstöd                | 37 524         | 0              |
| Övriga intäkter       | 132 342        | 97 901         |
| Försäkringsersättning | 13 046         | 0              |
| <b>Summa</b>          | <b>175 691</b> | <b>110 937</b> |

#### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

|                                     | 2023           | 2022           |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel enl avtal         | 77 922         | 95 068         |
| Fastighetsskötsel utöver avtal      | 1 675          | 9 950          |
| Fastighetsskötsel gård enl avtal    | 3 219          | 3 690          |
| Fastighetsskötsel gård utöver avtal | 6 847          | 7 317          |
| Larm och bevakning                  | 5 713          | 2 280          |
| Städning enligt avtal               | 89 848         | 84 600         |
| Städning utöver avtal               | 1 866          | 0              |
| Brandskydd                          | 39 421         | 34 554         |
| Bevakning                           | 2 213          | 8 147          |
| Gårdkostnader                       | 0              | 947            |
| Gemensamma utrymmen                 | 0              | 10 800         |
| Snöröjning/sandning                 | -1 473         | 15 236         |
| Serviceavtal                        | 6 439          | 118 889        |
| Mattvätt/Hyrmattor                  | 11 115         | 21 413         |
| Förbrukningsmaterial                | 381            | 5 479          |
| <b>Summa</b>                        | <b>245 187</b> | <b>418 369</b> |

#### NOT 5, REPARATIONER

|                              | 2023           | 2022           |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Hyseslokaler                 | 6 405          | 18 462         |
| Trapphus/port/entr           | 89 866         | 0              |
| Dörrar och lås/porttele      | 14 002         | 4 574          |
| Övriga gemensamma utrymmen   | 0              | 7 160          |
| VVS                          | 2 386          | 3 335          |
| Värmeanläggning/undercentral | 19 357         | 0              |
| Ventilation                  | 6 111          | 11 447         |
| Elinstallationer             | 22 724         | 1 006          |
| Hissar                       | 129 582        | 63 293         |
| Tak                          | 0              | 3 625          |
| Fasader                      | 0              | 35 216         |
| Vattenskada                  | 13 098         | 12 897         |
| Skador/klotter/skadegörelse  | 0              | 23 997         |
| <b>Summa</b>                 | <b>303 531</b> | <b>185 011</b> |

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

|                  | 2023           | 2022           |
|------------------|----------------|----------------|
| Lokaler          | 38 828         | 0              |
| Värmeanläggning  | 128 125        | 0              |
| Elinstallationer | 0              | 168 488        |
| <b>Summa</b>     | <b>166 953</b> | <b>168 488</b> |

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|                         | 2023           | 2022           |
|-------------------------|----------------|----------------|
| El                      | 124 452        | 217 292        |
| Uppvärmning             | 383 892        | 386 877        |
| Vatten                  | 139 269        | -110 187       |
| Sophämtning/renhållning | 58 705         | 71 126         |
| <b>Summa</b>            | <b>706 318</b> | <b>565 108</b> |

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                        | 2023           | 2022           |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar | 65 133         | 58 519         |
| Tomträttsavgäld        | 237 300        | 237 300        |
| Kabel-TV               | 93 024         | 93 024         |
| Samfällighetsavgifter  | 109 044        | 88 127         |
| Fastighetsskatt        | 78 440         | 78 440         |
| <b>Summa</b>           | <b>582 941</b> | <b>555 410</b> |

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|  | 2023           | 2022           |
|--|----------------|----------------|
| Kreditupplysning                                   | 0              | 5 162          |
| Tele- och datakommunikation                        | 2 474          | 0              |
| Juridiska åtgärder                                 | 47 128         | 20 324         |
| Inkassokostnader                                   | 509            | 959            |
| Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr. | 3 040          | 2              |
| Revisionsarvoden extern revisor                    | 10 436         | 10 625         |
| Föreningskostnader                                 | 1 465          | 2 690          |
| Förvaltningsarvode enl avtal                       | 90 213         | 87 754         |
| Överlåtelsekostnad                                 | 11 028         | 0              |
| Pantsättningskostnad                               | 2 350          | 0              |
| Administration                                     | 12 106         | 31 220         |
| Konsultkostnader                                   | 0              | 35 596         |
| Bostadsrätterna Sverige                            | 6 930          | 6 930          |
| Föreningsavgifter                                  | 5 730          | 5 162          |
| OBS-konto  | 0              | 3 500          |
| <b>Summa</b>                                       | <b>193 408</b> | <b>209 924</b> |

### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

|                     | 2023           | 2022           |
|---------------------|----------------|----------------|
| Styrelsearvoden     | 93 750         | 93 750         |
| Arbetsgivaravgifter | 29 453         | 29 453         |
| <b>Summa</b>        | <b>123 203</b> | <b>123 203</b> |

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

|                                    | 2023             | 2022           |
|------------------------------------|------------------|----------------|
| Räntekostnader fastighetslån       | 1 554 239        | 760 753        |
| Kostnadsränta skatter och avgifter | 0                | 107            |
| Övriga räntekostnader              | 228              | 4 648          |
| <b>Summa</b>                       | <b>1 554 467</b> | <b>765 508</b> |

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

|   | 2023-12-31         | 2022-12-31         |
|---|--------------------|--------------------|
| <b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>          |                    |                    |
| Ingående                                      | 114 091 800        | 114 091 800        |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>114 091 800</b> | <b>114 091 800</b> |
| <b>Akkumulerad avskrivning</b>                |                    |                    |
| Ingående                                      | -8 391 507         | -7 341 863         |
| Årets avskrivning                             | -1 049 640         | -1 049 645         |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-9 441 147</b>  | <b>-8 391 507</b>  |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>104 650 653</b> | <b>105 700 293</b> |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                    |                    |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 79 800 000         | 79 800 000         |
| Taxeringsvärde mark                           | 20 244 000         | 20 244 000         |
| <b>Summa</b>                                  | <b>100 044 000</b> | <b>100 044 000</b> |

## NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

|                                | 2023-12-31       | 2022-12-31       |
|--------------------------------|------------------|------------------|
| Skattekonto                    | 121 204          | 79 554           |
| Klientmedel                    | 0                | 687 579          |
| Övriga kortfristiga fordringar | 23 000           | 23 000           |
| OBS-konto                      | 0                | -3 500           |
| Transaktionskonto              | 521 209          | 0                |
| Borgo räntekonto               | 1 066 146        | 1 030 489        |
| <b>Summa</b>                   | <b>1 731 559</b> | <b>1 817 121</b> |



## NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

|                          | 2023-12-31     | 2022-12-31     |
|--------------------------|----------------|----------------|
| Förutbetalda kostnader   | 8 878          | 68 773         |
| Förutbet försäkr premier | 72 661         | 65 133         |
| Förutbet kabel-TV        | 22 956         | 22 940         |
| Förutbet tomträtt        | 59 325         | 0              |
| <b>Summa</b>             | <b>163 820</b> | <b>156 846</b> |

## NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|                       | Villkors-<br>ändringsdag | Räntesats<br>2023-12-31 | Skuld<br>2023-12-31 | Skuld<br>2022-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Swedbank              | 2024-09-25               | 3,67 %                  | 17 865 127          | 18 468 963          |
| Swedbank              | 2025-11-25               | 3,62 %                  | 19 935 828          | 20 539 664          |
| Swedbank              | 2026-11-25               | 3,91 %                  | 15 060 099          | 15 060 099          |
| <b>Summa</b>          |                          |                         | <b>52 861 054</b>   | <b>54 068 726</b>   |
| Varav kortfristig del |                          |                         | 18 468 963          | 15 060 099          |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 46 822 694 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

|                                  | 2023-12-31     | 2022-12-31     |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna kostnader               | 21 247         | 159 025        |
| Uppl kostn el                    | 8 759          | 0              |
| Uppl kostnad Värme               | 70 254         | 0              |
| Uppl kostn räntor                | 257 095        | 261 956        |
| Uppl kostn vatten                | 36 569         | 0              |
| Uppl kostnad arvoden             | 7 150          | 3 400          |
| Beräknade uppl. sociala avgifter | 6 062          | 1 068          |
| Förutbet hyror/avgifter          | 401 548        | 369 649        |
| <b>Summa</b>                     | <b>808 684</b> | <b>795 098</b> |

## NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

|                      | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 62 200 000 | 62 200 000 |

## Underskrifter

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

Stockholm

---

Elina Schmidt  
Ordförande

---

Magnus Björklund  
Styrelseledamot

---

Mathias Losell  
Styrelseledamot

---

Ulf Göran Karlqvist  
Styrelseledamot

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

---

Rävisor AB  
David Oskar Petter Walman  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

05.06.2024 09:24

SENT BY OWNER:

Anna Edholm • 31.05.2024 16:43

DOCUMENT ID:

Sy-77zPvVA

ENVELOPE ID:

HJXQGDV4R-Sy-77zPvVA

DOCUMENT NAME:

Brf Stationen 1 i Hässelby Strand, 769623-8257 - Årsredovisning 2023.pdf

18 pages

## Activity log

| RECIPIENT   | ACTION*                 | TIMESTAMP (CET)                      | METHOD     | DETAILS  |
|---|-------------------------|--------------------------------------|------------|--|
| 1. Ulf Göran Karlqvist<br>ugk57@hotmail.com         | Signed<br>Authenticated | 03.06.2024 10:21<br>03.06.2024 10:19 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1957/11/22)<br>IP: 82.99.0.195    |
| 2. MATHIAS SEBASTIAN LOSELL<br>losell1993@gmail.com | Signed<br>Authenticated | 03.06.2024 17:27<br>31.05.2024 17:02 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1993/11/11)<br>IP: 90.129.201.149 |
| 3. Elina Schmidt<br>elina.schmidt@hotmail.com       | Signed<br>Authenticated | 03.06.2024 18:22<br>03.06.2024 18:21 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1982/03/31)<br>IP: 83.185.40.119  |
| 4. MAGNUS BJÖRKLUND<br>magnus.sthlm@gmail.com       | Signed<br>Authenticated | 04.06.2024 19:03<br>04.06.2024 19:01 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1977/02/27)<br>IP: 213.89.228.39  |
| 5. David Oskar Petter Walman<br>info@ravisor.se     | Signed<br>Authenticated | 05.06.2024 09:24<br>05.06.2024 09:24 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1980/02/04)<br>IP: 83.227.16.49   |

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the 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 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 2023.

### *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 2023-12-31 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 2023.

### *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 resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Rävisor AB  
David Walman  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

05.06.2024 09:24

SENT BY OWNER:

Anna Edholm • 31.05.2024 16:43

DOCUMENT ID:

Sy7m7GvVEC

ENVELOPE ID:

HyxXQGwwV0-Sy7m7GvVEC

DOCUMENT NAME:

rb Stationen 1 i Hässelby Strand.pdf

2 pages

## Activity log

| RECIPIENT                                       | ACTION*                 | TIMESTAMP (CET)                      | METHOD     | DETAILS  |
|---|-------------------------|--------------------------------------|------------|--|
| 1. David Oskar Petter Walman<br>info@ravisor.se | Signed<br>Authenticated | 05.06.2024 09:24<br>05.06.2024 09:24 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1980/02/04)<br>IP: 83.227.16.49 |

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