

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Stationslunden 1

Org.nr. 769636-3915

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- kassaflödesanalys	9
- noter	10
- underskrifter	12

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Styrelsens uppdrag

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.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades den 2018-06-07. Föreningens ekonomiska plan registrerades 2021-01-20 och nuvarande stadgar registrerades 2018-12-07 hos bolagsverket.

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

Fastighetsfakta

Förvärvet

Föreningens fastighet med Fastighetsbeteckning Håbo Bista 11:1 i Håbo Kommun förvärvades 2018.

Fastighetens är belägna på adresserna Visthusgatan 3 och 5 samt Herrgårdsgatan 113.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Gjensidige. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmar.

Föreningens äger marken med fastighetsbeteckningen Bista 11:1.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten var färdigbyggd i december 2021 och består av ett (1) flerbostadshus. Värdeåret är 2021. Byggnadsytan utgörs av 3409 kvm lägenhetsyta fastigheten har varken lokalyta eller garage.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 50 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenheterna fördelas enligt nedan;

1 rok 12 st

2 rok 13 st

3 rok 12 st

4 rok 13 st

Parkering

Föreningen har 24 parkeringsplatser i carport och 23 st markplatser. 8 st av platserna i carport har elladdningmöjlighet för för elbil. 6 markplatser har uttag för motorvärmare.

Byggnadens tekniska status

Fastigheten var nybyggd 2021

Medlemsinformation

Medlemmar vid årets ingång 65 st

Medlemmar vid årets utgång 63 st

Under året har 4 överlåtelser skett samt att styrelsen har beviljat 2 andrahandsuthyrning.

..

..

Brf Stationslunden 1

Org.nr. 769636-3915

Styrelsen
Kjell Larsson Ordförande
Mikael Berg Kassör
Ann-Charlotte Sekreterare
Martin Lindgren Suppleant
Elin Corell-Andersson Suppleant

Revisor
Lena Normann Auktoriserad revisor HQV Stockholm AB

Valberedning
Gunilla Norberg Sammankallande
Karl-Håkan Olofsson

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 10 protokollförda sammanträden.

Stämmor
Ordinarie stämma hölls den 12 juni 2024.

Föreningens ekonomi

Avgiftshöjning
Den första juli 2024 höjdes medlemsavgifterna med 11 procent (%). Det var den första avgiftshöjningen sedan inflyttning i december 2021.

Skatter och avgifter
För inkomståret 2024 var den kommunala fastighetsavgiften 1630 kr per bostadslägenhet.

Företagets säte är Håbo

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har styrelsen ombesörjt ett antal mindre förbättringar som fastskruvade cykelställ, tre sopkorg, nya anslagstavlor och två nya parkeringsplatser för att möta medlemmarnas behov.

Beslut togs om att föreningen står för filterbyte i lägenheternas köksfläktar. En systematisk utbytesplan ska genomföras av HSB-boservice men om lampan börjar lysa ska byte beställas av HSB.

En ny ekonomisk plan har beslutats som sträcker sig till och med 2036. Den är fortfarande inte inskickad till Bolagsverket men den är underlag för alla större beslut vi tar framöver.
Ingen underhållsplan är gjord. Vi har en nybyggd fastighet och garanti på 5 år från byggaren NCC gäller t.o.m. 2026.

Framförallt när två lån ska omplaceras i 2026 och 2027. Den var också underlag för beslutet att binda om det första lånet i april i år på fem år och med 3,7% ränta.

Vi upphandlade också en ny förvaltningsbolag som började sitt ansvar vid årskiftet till 2025. Skälet var att vi ville bli mer lokala i Håbo Kommun och Uppsala län.

Brf Stationslunden 1

Org.nr. 769636-3915

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	3 291 171	3 212 803	3 191 764	122 438
Resultat efter finansiella poster	-1 193 492	-886 960	-1 218 045	18 832
Soliditet (%)	70,98	71,07	69,84	78,53
Årsavgift upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	860	857	787	
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	91	91	84	
Skuldsättning (kr/kvm)	12 188	12 313	12 438	
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	12 188	12 313	12 438	
Sparande (kr/kvm)	28	143	-88	
Räntekänslighet (%)	14	14	16	
Energikostnad (kr/kvm)	242	231	182	

Definitioner av nyckeltal, se noter

Bostadsrättsyta uppgår till 3409 kvadratmeter och totalyta (upplåten med bostadsrätt och hyresrätt) uppgår till 3409 kvadratmeter.

Upplysning vid förlust

Brf Stationslunden 1 har i dagsläget en detaljerad ekonomisk plan som sträcker sig till 2036. Efter höjningen i juni samt med höjningen den första januari 2025 bedömer vi att framtida höjningar sträcker sig till att klara kostnadsökningar till följd av inflationen i Sverige.

De nuvarande lånen är utslagen på vår totala lägenhetsyta ca. 12 300 SEK/m².

Vi amorterar 426.152SEK varje år och tror att det är en bra takt att minska lånen med. Om vi tittar i den ekonomiska planen så kommer vi att vara på 10.813SEK/m² år 2036.

Vi har tre likadana lån som löper med olika löptider, totalt 41.411.137SEK. Under 2024 lade vi om det första lånet till en ränta på 3,70% på fem år. De övriga lånen löper till 2026 (2,49%) och 2027 (2,60%). Vår plan är bara att förhandla om lånen när det är aktuellt till längre löptider för att skapa stabilitet. Planerad ränta för dessa lån i den ekonomiska planen är 3,40% respektive 3,50%.

Vi i styrelsen har jobbat stenhårt med att rensa bland våra leverantörer och kommer så att fortsätta. Beroende på vilken finansiell ställning vi kommer att långsiktigt behöva för föreningens stabilitet så kommer vi att grannlaga bedöma behoven av höjningar. Som vi ser det idag med vår ekonomiska plan så tror vi att höjningar bara kommer att behövas för att möta svensk inflation. Inflationen ser ju ut att vara på väg nedåt så litar vi på det, och att räntenivåerna på framtida lån kan förhandlas ner från våra antaganden, då borde inte framtida höjningar bli så stora.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	107 155 000	122 724	-2 781 198
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:			
Reservering till fond för yttre underhåll		122 724	-122 724
Årets resultat			-1 193 492
Belopp vid årets utgång	107 155 000	245 448	-4 097 414

Brf Stationslunden 1

Org.nr. 769636-3915

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-2 903 922
Årets resultat	<u>-1 193 492</u>
	-4 097 414

Förslag till disposition:

Reservering till yttre fond	74 200
Balanseras i ny räkning	<u>-4 171 614</u>
	-4 097 414

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Brf Stationslunden 1

Org.nr. 769636-3915

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	Not		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	<u>3 291 171</u>	<u>3 212 803</u>
Summa rörelseintäkter		3 291 171	3 212 803
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-1 788 600	-1 897 951
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	<u>-1 375 842</u>	<u>-1 375 836</u>
Summa rörelsekostnader		-3 164 442	-3 273 787
Rörelseresultat		126 729	-60 984
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 063	1 455
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-1 326 284</u>	<u>-827 431</u>
Summa finansiella poster		-1 320 221	-825 976
Resultat efter finansiella poster		-1 193 492	-886 960
Resultat före skatt		-1 193 492	-886 960
Årets resultat		<u>-1 193 492</u>	<u>-886 960</u>

BALANSRÄKNING		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	144 648 594	146 024 436
Summa materiella anläggningstillgångar		144 648 594	146 024 436
Summa anläggningstillgångar		144 648 594	146 024 436
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		14 469	0
Övriga fordringar		60 776	59 570
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		69 792	85 263
Summa kortfristiga fordringar		145 037	144 833
Kassa och bank			
Kassa och bank		742 711	853 215
Summa kassa och bank		742 711	853 215
Summa omsättningstillgångar		887 748	998 048
SUMMA TILLGÅNGAR		145 536 342	147 022 484

Brf Stationslunden 1

Org.nr. 769636-3915

BALANSRÄKNING		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not		
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		107 155 000	107 155 000
Fond för yttre underhåll		245 448	122 724
Summa bundet eget kapital		107 400 448	107 277 724
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 903 922	-1 894 238
Årets resultat		-1 193 492	-886 960
Summa fritt eget kapital		-4 097 414	-2 781 198
Summa eget kapital		103 303 034	104 496 526
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	5	41 121 538	27 698 480
Summa långfristiga skulder		41 121 538	27 698 480
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	426 132	14 275 322
Leverantörsskulder		136 735	78 888
Övriga skulder		31 062	113 696
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		517 841	359 572
Summa kortfristiga skulder		1 111 770	14 827 478
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		145 536 342	147 022 484

Brf Stationslunden 1

Org.nr. 769636-3915

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		126 729	-60 984
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 375 842	1 375 836
Erhållen ränta mm		6 063	1 455
Erlagd ränta		-1 326 284	-827 431
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		182 350	488 876
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		-14 469	0
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		14 265	640 807
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		57 847	-73 422
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		75 635	-2 471 283
Kassaflöde från den löpande verksamheten		315 628	-1 415 022
Finansieringsverksamheten			
Amortering långfristiga lån		-426 132	-426 132
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-426 132	-426 132
Förändring av likvida medel			
Likvida medel vid årets början		-110 504 853 215	-1 841 154 2 694 369
Likvida medel vid årets slut		742 711	853 215

Brf Stationslunden 1

Org.nr. 769636-3915

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. (K2)

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Antal år

Byggnader

100

Noter till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning	2024	2023
Hysesintäkter p-plats	95 835	89 966
Hysesintäkt carport	143 148	131 580
Avgift bostad	2 787 326	2 641 976
Elavgifter	145 619	279 395
Övriga intäkter	17 526	10 639
Erhållna bidrag - elstöd	0	59 247
Kvarvarande ersättning för avräkning vid övergång från Spg	85 238	0
Intäkter Waybler	16 846	0
	3 291 538	3 212 803

Not 3 Övriga externa kostnader	2024	2023
Fastighetskötsel	260 571	244 801
Snöskottning/sandning	20 525	142 583
Avtal och besiktningsskostnader	146 098	36 789
Reparation och underhåll	84 434	34 267
Fastighetsel	251 941	297 809
Fjärrvärme	275 729	243 286
Vatten	298 320	245 993
Avfallshantering	151 245	234 548
Fastighetsförsäkringar	74 058	65 504
Övriga utgifter för skötsel	3 742	2 813
Administrativa kostnader	7 267	17 791
Datakommunikation	10 268	11 781
Revisionsarvoden	28 250	77 375
Arvode ekonomisk förvaltning	70 200	68 878
Föreningskostnader	3 400	7 445
Övriga kostnader	31 381	101 079
Styrelsearvoden och sociala avgifter	71 171	65 209
	1 788 600	1 897 951

NOTER**Noter till balansräkningen**

Not 4 Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	148 317 500	148 317 500
Utgående anskaffningsvärden	148 317 500	148 317 500
Ingående avskrivningar	-2 293 064	-917 228
Årets avskrivningar	-1 375 842	-1 375 836
Utgående avskrivningar	-3 668 906	-2 293 064
Redovisat värde	144 648 594	146 024 436
<i>Taxeringsvärden</i>		
Mark	13 200 000	13 200 000
Byggnader	61 000 000	61 000 000
	74 200 000	74 200 000

Not 5 Fastighetslån	2024-12-31	2023-12-31
Lån och villkor	Tid	
Stadshypotek 2,49%	2026-03-30	13 849 190
Stadshypotek 3,70%	2029-03-30	13 849 190
Stadshypotek 2,60%	2027-03-30	13 849 290
		41 547 670
		41 973 802

Lån som ska omförhandlas under kommande år bokas som kortfristig skuld i balansräkningen, så även amortering för näst komande år, i år bokas 426 132 som kostfristig del.

Övriga noter

Not 6 Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	83 040 000	83 040 000

Not 7 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsåret.

NOTER

Not 8 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Nettoomsättning avser föreningens totala intäkter för året.

Resultat efter finansiella poster är årets resultat efter att ränteintäkter och räntekostnader är medräknade.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt. Årsavgift enligt beräkning /all yta upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter i %. Årsavgift enligt beräkning/alla intäkter.

Skuldsättning

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) dividerade med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt, respektive endast bostadsrättsyta.

Sparande

Årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnader för eventuella utrangeringar, jämförelsestörande poster och planerat underhåll.

Räntekänslighet

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) på balansdagen dividerade med föreningens intäkter från årsavgifter. Nyckeltalet är ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet.

Energikostnad

Föreningens kostnader för värme, el och vatten dividerad med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Bålsta

Kjell Larsson

Mikael Berg

Ann-Charlotte Henriksson

Min revisionsberättelse har lämnats den

Lena Norman

Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 28 maj 2025



Årsredovisning 2024.pdf

(321677 byte)
SHA-512: 5b7dc04a10b710eb1c350b3846dd567b48b69
374c4e2b8bf17f111ded268c76de555e4b8cf8dbdf066a
8e51a262c62ee27fa0dde4ab385ff1a78c842dad1e3f

Underskrifter

2025-05-27 20:41:41 (CET)



Ann-Charlotte Henriksson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-27 16:10:05 (CET)



Kjell Emil Larsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-27 16:12:49 (CET)



Mikael Johan Berg

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-28 09:13:50 (CET)



Lena Normann

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning 2024, Brf Stationslunden 1

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.
Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:
6b06e5a0f1ae0f6aae70a961b8d3686a22100c397b63727be7f7c148d6bd62ae7c6ed3f67384976dcaeb6caab798eee31c26675a5eb8d5381a9cb8551f1dc60c



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskreven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.