

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Stationslunden 2

Org.nr. 769636-3923

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

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- noter	9
- underskrifter	11

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Summering av 2024

När styrelsen summerar 2024 så startades året i rejäl uppförsbacke. En ansträngd ekonomi med högre elkostnader och högre räntor än vad man budgeterat för vid byggnationen.

Med lån på drygt 44 miljoner så innebär varje % höjning många kronor vilket har inneburit 2st hyreshöjningar under 2024.

För att få kontroll på ekonomin så har styrelsen under 2024

- Utfört filterbyte på samtliga köksfläktar och sparat 40 000kr
- Anordnat städdagar för att spara in pengar på tex fönsterputs och trädgårdsarbete.
- Gjort 4st nya parkeringsplatser vilket ger ca 17 000kr/år i intäkter
- Avvecklat bilpoolen som kostade 92 000kr/år
- Bytt fastighetsskötare för att spara pengar
- Varit till banken och bett om amorteringsfritt för att få en stabil ekonomi i föreningen mellan Q2-Q4. Amortering enligt plan från 1/1–2025
- Gått igenom gamla fakturor från Triennium och fått 40 000kr pga. feldebiteringar
- Minskat felanmälningar med 150 000 kr då alla felanmälningar gått via styrelsen först och inte direkt till fastighetsskötaren.

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.

Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades den 2018-06-07. Föreningens ekonomiska plan registrerades 2021-03-22 och nuvarande stadgar registrerades 2021-03-25 hos bolagsverket.

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

Fastighetsfakta

Förvärvet

Föreningens fastighet med Fastighetsbeteckning Väppeby 7: 254 i Håbo Kommun förvärvades 2019. Fastighetens är belägna på adresserna Herrgårdsgatan 91- 95.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Gjensidige. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten byggdes 2022 och består av 54 bostadslägenheter. Värdeåret är 2022. Byggnadsytan utgörs av 3418 kvm lägenhetsyta

Brf Stationslunden 2

Org.nr. 769636-3923

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 54 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenheterna fördelas enligt nedan;

1	rok	12 st
2	rok	15 st
3	rok	22 st
4	rok	5 st
5	rok	0 st

Parkering

Föreningen har 17 carportplatser utomhus och 32 parkeringsplatser utomhus.

Byggnadens tekniska status

Stambyte	2075
Fasadputs	2043
Målning fönster	2035

Medlemsinformation

Medlemmar vid årets ingång	73 st
Nyttillkomna medlemmar	5 st
Avgående medlemmar	5 st
Medlemmar vid årets utgång	74 st

Under året har 5 st överlåtelser skett. Styrelsen har beviljat 11 st andrahandsuthyrningar.

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

Styrelsen

Hannu Gybo	Ordförande
Camilla Gustavsson	Sekreterare
Anita Thanger	Ledamot
Johan Dynenius	Ledamot
Robert Thanger	Ledamot

Revisor

Lena Norrman	Auktoriserad revisor. HQV Stockholm AB
Katarina Nyberg	Suppleant

Valberedning

Anna Lena Vedom	Sammanställande
Hampus Wittink	

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 13 protokollförda sammanträden. Därtill har föreningen hållit två informationsmöten för medlemmarna.

Stämmor

Ordinarie stämma hölls den 9 april 2024.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under hösten har vi bytt fastighetsskötare från Triennium till HSB Boservice, man har också avvecklat bilpoolen för att minska kostnaderna.

Under större delen av 2024 har vi haft amorteringsfritt och stora kostnader för snöröjning under vintern 23/24.

Föreningens ekonomi

Avgiftshöjning

Avgiftshöjning 1 juli 2024 med 10% samt ett värme och soptillägg på 143kr/m2 och år.

Skatter och avgifter

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

Företagets säte är Håbo Kommun

Brf Stationslunden 2

Org.nr. 769636-3923

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	4 031 478	3 575 332	2 423 091	114 897
Resultat efter finansiella poster	-996 945	-1 335 874	-2 075 783	41 006
Soliditet (%)	71,03	71,22	70,84	8,4
Årsavgift upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	978	894	550	
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	85	88	80	
Skuldsättning (kr/kvm)	12 274	12 312	12 437	
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	12 274	12 312	12 437	
Sparande (kr/kvm)	142	46	-306	
Räntekänslighet (%)	13	14	23	
Energikostnad (kr/kvm)	254	245	183	

Definitioner av nyckeltal, se noter

Bostadsrättsyta uppgår till 3518 kvadratmeter och totalyta (upplåten med bostadsrätt och hyresrätt) uppgår till 3518 kvadratmeter.

Upplysning vid förlust

Styrelsen kommer de kommande åren behöva höja avgifterna för att vända de ackumulerade förlusterna som uppstått mellan 2022-2024.

Styrelsen arbetar aktivt med kostnadsbesparande åtgärder.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	112 519 000	29 200	-3 465 994
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:			
Reservering till fond för yttre underhåll		74 200	-74 200
Årets resultat			-996 945
Belopp vid årets utgång	112 519 000	103 400	-4 537 139

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-3 540 194
Årets resultat	-996 945
	-4 537 139

Förslag till disposition:

Reservering till yttre fond	77 200
Balanseras i ny räkning	-4 614 339
	-4 537 139

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

Brf Stationslunden 2

Org.nr. 769636-3923

RESULTATRÄKNING

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	<u>4 031 478</u>	<u>3 575 332</u>
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		4 031 478	3 575 332
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-1 717 164	-1 853 433
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-1 497 547</u>	<u>-1 497 552</u>
Summa rörelsekostnader		-3 214 711	-3 350 985
Rörelseresultat		816 767	224 347
Finansiella poster			
Ränteintäkter		394	872
Räntekostnader		<u>-1 814 106</u>	<u>-1 561 093</u>
Summa finansiella poster		-1 813 712	-1 560 221
Resultat efter finansiella poster		-996 945	-1 335 874
Resultat före skatt		-996 945	-1 335 874
Årets resultat		<u>-996 945</u>	<u>-1 335 874</u>

Brf Stationslunden 2

Org.nr. 769636-3923

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Not

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	4	<u>151 336 537</u>	<u>152 834 084</u>
Summa materiella anläggningstillgångar		151 336 537	152 834 084

Summa anläggningstillgångar		151 336 537	152 834 084
------------------------------------	--	--------------------	--------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		475	0
Övriga fordringar		35	87 713
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>40 189</u>	<u>24 817</u>
Summa kortfristiga fordringar		40 699	112 530

Kassa och bank

Kassa och bank		<u>782 060</u>	<u>209 117</u>
Summa kassa och bank		782 060	209 117

Summa omsättningstillgångar		822 759	321 647
------------------------------------	--	----------------	----------------

SUMMA TILLGÅNGAR		152 159 296	153 155 731
-------------------------	--	--------------------	--------------------

Brf Stationslunden 2

Org.nr. 769636-3923

BALANSRÄKNING**2024-12-31****2023-12-31**

Not

EGET KAPITAL OCH SKULDER**Eget kapital****Bundet eget kapital**

Medlemsinsatser	111 355 000	111 355 000
Medlemsinsatser (inglasning balkonger)	1 164 000	1 164 000
Fond för yttre underhåll	103 400	29 200
Summa bundet eget kapital	112 622 400	112 548 200

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-3 540 194	-2 130 121
Årets resultat	-996 945	-1 335 874
Summa fritt eget kapital	-4 537 139	-3 465 995

Summa eget kapital

108 085 261

109 082 205

Långfristiga skulder

Fastighetslån	5	13 630 434	13 765 372
Summa långfristiga skulder		13 630 434	13 765 372

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	5	29 550 000	29 550 000
Leverantörsskulder		167 615	83 373
Skatteskulder		0	116 800
Övriga skulder		77 041	1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		648 945	557 980
Summa kortfristiga skulder		30 443 601	30 308 154

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**152 159 296****153 155 731**

Brf Stationslunden 2

Org.nr. 769636-3923

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		816 767	224 347
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 497 547	1 497 552
Erhållen ränta mm		394	872
Erlagd ränta		-1 814 106	-1 561 093
Betald inkomstskatt		0	116 800
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		500 602	278 478
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		-475	20 207
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		72 307	-96 277
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		84 242	-50 340
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		51 205	-946 195
Kassaflöde från den löpande verksamheten		707 881	-794 127
Finansieringsverksamheten			
Amortering långfristiga lån		-134 938	-439 752
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-134 938	-439 752
Förändring av likvida medel		572 943	-1 281 931
Likvida medel vid årets början		209 117	1 491 048
Likvida medel vid årets slut		782 060	209 117

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 parkeringsplats/carport

244 130

223 561

Årsavgifter bostäder

3 185 744

2 821 876

Elavgifter

252 889

321 462

Övriga intäkter

348 715

171 579

Erhållna bidrag

4 031 478

36 854

3 575 332

Not 3 Övriga externa kostnader**2024****2023**

Avtal och besiktningkostnader

155 261

39 308

Skötsel och reparationskostnader

136 304

284 135

Fastighetsel

329 796

285 644

Fjärrvärme

251 194

319 997

Vatten

311 985

256 436

Avfallshantering

121 300

170 248

Fastighetsförsäkringar

53 466

41 243

Fastighetsskatt

7 991

68 211

Revisionsarvoden

45 250

50 688

Arvode ekonomisk förvaltning

66 272

65 012

Administrativa kostnader

49 839

31 211

Snöröjning/sandning

52 843

105 086

Föreningskostnader

400

1 419

Styrelsearvoden

73 188

68 880

Övriga externa kostnader

62 075

65 915

1 717 164

1 853 433

NOTER**Noter till balansräkningen**

Not 4 Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	<u>155 330 000</u>	<u>155 330 000</u>
Utgående anskaffningsvärden	155 330 000	155 330 000
Ingående avskrivningar	-2 495 916	-998 364
Årets avskrivningar	<u>-1 497 547</u>	<u>-1 497 552</u>
Utgående avskrivningar	-3 993 463	-2 495 916
Redovisat värde	<u>151 336 537</u>	<u>152 834 084</u>
<i>Taxeringsvärden</i>		
Mark	14 200 000	14 200 000
Byggnader	<u>63 000 000</u>	<u>63 000 000</u>
	<u>77 200 000</u>	<u>77 200 000</u>

Not 5 Långfristiga konvertibla lån	2024-12-31	2023-12-31
Lån och villkor		
Stadshypotek 3,64%	Tid	
2025-03-03	19 650 000	19 700 000
Stadshypotek 3,84%	2025-03-03	9 850 000
2025-03-03	9 800 000	9 850 000
Stadshypotek 3,53%	2626-06-01	13 765 372
	<u>13 730 434</u>	<u>13 765 372</u>
	43 180 434	43 315 372

Lån som ska omförhandlas under 2025 är lån till beloppet 29 550 000 och bokas därav som kortfristig del av långfristig skuld i balansräkningen.

Övriga noter

Not 6 Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	75 004 000	75 004 000

Not 7 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Avgiftshöjning om 2% har beslutats from april 2025.

Not 8 Definition av nyckeltal

Soliditet
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Brf Stationslunden 2

Org.nr. 769636-3923

NOTER

Håbo

Hannu Gybo

Camilla Gustavsson

Robert Thanger

Johan Dynesius

Anita Thanger

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2025.

Lena Norman
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
23.03.2025 09:47

SENT BY OWNER:
Lena Normann • 21.03.2025 11:52

DOCUMENT ID:
rkeQ1BT931e

ENVELOPE ID:
rkmyBpcnJe-rkeQ1BT931e

DOCUMENT NAME:
årsredovisning brf Stationslunden 2.pdf
11 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. BIRGITTA CAMILLA GUSTAVSSON Camilla.gustavsson@coop.se	Signed Authenticated	21.03.2025 12:14 21.03.2025 12:14	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1976/06/29) IP: 185.212.24.23
2. ANITA THANGER Anita.thanger@gmail.com	Signed Authenticated	21.03.2025 12:30 21.03.2025 12:24	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1970/07/29) IP: 94.234.80.83
3. ROBERT THANGER thangersbygg@gmail.com	Signed Authenticated	22.03.2025 15:13 22.03.2025 15:12	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/09/14) IP: 77.244.2.90
4. Sten Johan Dynesius johan.dynesius@aol.se	Signed Authenticated	23.03.2025 09:35 23.03.2025 09:19	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1971/08/11) IP: 78.79.161.19
5. HANNU JUHA KALEVI GYBO Hannu.gybo@gmail.com	Signed Authenticated	23.03.2025 09:45 23.03.2025 09:44	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1953/12/07) IP: 77.244.1.51
6. Lena Normann lena.normann@hqvsthlm.se	Signed Authenticated	23.03.2025 09:47 23.03.2025 09:46	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1971/10/06) IP: 135.225.27.81

* 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.

