

Årsredovisning 2024

HSB Bostadsrättsförening Stationen i Stockholm

769610-5274



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Stationen i Stockholm

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.
Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-02-23.

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
Arholma 1	2006	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Folksam Ömsesidig Sakförs./företag.

I föreningens fastighetsförsäkring ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen upp till 50 prisbasbelopp.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2008

I föreningens byggnad upplåts 83 bostadsrättslägenheter om totalt 5 674 kvm, en restauranghyreslokal om 140 kvm, en plats för mobilmast på taket med hyresrätt samt ett garage i källaren om 925 kvm med parkeringsplatser som hyrs ut främst till medlemmar. Total upplåten yta i föreningens byggnad är 6 739 kvm.

Styrelsens sammansättning

Peter Forssell	Ordförande
Agneta Eiseborn	Styrelsesuppleant
Victoria Kristoffersson	Styrelseledamot utsedd av HSB
Ano Nouri	Styrelseledamot
Markus Wehle	Styrelseledamot
Mikael Sterner	Styrelseledamot
Per Ola Lindström	Styrelseledamot
Victor Liljeroth	Styrelseledamot

Valberedning

Maria Forssell

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen samt av ledamöterna två i förening

Revisorer

Adnin Ali Extern revisor BoRevision i Sverige AB
Göran Johansson Internrevisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-29.
Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2093. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Avtal med leverantörer

Bredband	Telenor Sverige AB
Ekonomisk förvaltning	Nabo Group AB
Elhandel	Luleå Energi AB
Elnät	Ellevio AB
Energimätning	Infometric AB
Entrémattor	Söderbergs Mattleasing AB
Fastighetsskötsel	Driftia Förvaltning AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
Hissar	KONE AB
Inpasseringssystem	Dafo Security AB
Kabel-TV	Tele2 Sverige AB
Klottersanering	Arema Förvaltning AB
Larm, jour och kameraövervakning garage	Securitas Sverige AB
Markskötsel	Magnus & CG Landerholm HB
Parkeringsövervakning	Aimo Park Sweden AB
Porttelefon	Telavox AB
Sophämtning	Stockholm Avfall AB
Städning soprum	Kinab AB
Städning trapphus	Evident Clean AB
Vatten och avlopp	Stockholm Vatten AB
Återvinning (grovсор)	Remondis Sweden AB

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Blåsuts samfällighetsförening som förvaltar fyra gemensamhetsanläggningar, Arholma g:a1-4. Föreningens andelstal i respektive gemensamhetsanläggning är 148/1222 för Arholma g:a1 (Gator med ytterbelysning, stödmur vid markparkering, dagvattenledning Hållövägen), 83/574 för Arholma g:a2 (Parkmark och konstverk med belysning söder om Arholma 3), 41/75 för Arholma g:a3 (Garageinfart och till-/frånluft för garage gemensam för Arholma 1 och 3) och 21/122 för Arholma g:a4 (Markparkering fördelad mellan bostadsrättsföreningarna). Föreningens fastighet belastas också av ett ledningsservitut (0180K-2006-19529.1).

Övrig verksamhetsinformation

Utöver att upplåta bostadslägenheter har föreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet inom bostadsrättsföreningen samt för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet och tillgänglighet med anknytning till boendet. Föreningen ska i all verksamhet värna om miljön genom att verka för en långsiktig hållbar utveckling. Nya stadgar för föreningen antogs 2024-05-29 och registrerades 2025-03-10.

Föreningen innehar 67 st parkeringsplatser, varav 41 st i garage och 26 st utomhus. I garaget finns laddboxar för elbil på 13 platser samt kablage framdraget för ytterligare 10 platser. Av uteparkeringsplatserna upplåts 8 st till avgiftsbelagd besöksparkering.

En solcellsanläggning på totalt 95,6 kWp är installerad på föreningens tak med förväntad årlig produktion på 86,8 MWh.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Jämfört med de senaste åren har kostnadsökningarna avtagit så vi ser en jämnare ekonomi. Solcellsanläggningen har under 2024 producerat ca 81 MWh vilket gett en kostnadsminskning på 144 tkr, vilket motsvarar 16 tkr överskott netto avskrivning och räntekostnad. Styrelsen beslutade om en höjning av årsavgifterna på 2% i januari 2025 för att bibehålla en avgift som täcker våra löpande kostnader och sparande för underhåll. Under 2024 har effektiva skuldräntan på våra lån legat något över förra året, strax över vår kalkylränta på 4%. Vi räknar med lägre räntor under 2025.

Sparande för framtida investeringsbehov (sist under Ekonomi)

Föreningens årliga sparande har under de fyra senaste åren varit i snitt 243 kr/kvm i 2024 års penningvärde. Det genomsnittliga årliga investeringsbehovet enligt vår nuvarande investerings- och underhållsplan över de kommande 70 åren är 256 kr/kvm i 2024 års penningvärde. I styrelsens prognos för 2025 uppgår sparandet till 177 kr/kvm räknat på kalkylränta på 4% eller 252 kr/kvm enligt en ränteprognos på 2,7%. I rådande ränteläge ligger alltså vårt sparande ungefär i rätt nivå, medan en antagande att kalkylräntan motsvarar en långsiktig snittränta skulle indikera att sparandet borde öka något för att rättvist fördela underhållskostnaden över tid.

Metoden att analysera föreningens sparande utifrån en jämförelse med investeringsbehov föreskrivs av våra nya stadgar och styrelsen anser att den är ett bra sätt att säkra att vår avgiftsnivå både är rättvis och på en hållbar nivå. Vi kommer att fortsätta att beakta både aktuellt investeringsbehov och lämplig kalkylräntenivå när vi justerar avgiften framöver. I dagsläget ser vi inget behov av större justeringar.

Justering av årsavgifterna

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 5%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 120 st. Tillkommande medlemmar under året var 12 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 124 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	6 459 052	6 175 831	5 757 114	5 688 353
Resultat efter fin. poster	-471 479	-369 380	555 902	877 629
Soliditet (%)	76	76	76	73
Yttre fond	1 478 468	1 403 110	1 253 585	1 140 139
Taxeringsvärde	249 569 000	249 569 000	249 569 000	178 301 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	900	855	809	806
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	73,6	76,1	75,7	80,4
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 076	7 172	7 269	8 379
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	5 958	6 039	6 120	7 055
Sparande per kvm totalyta, kr	127	146	271	324
Elkostnad per kvm totalyta, kr	79	92	77	71
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	122	118	104	107
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	33	27	22	20
Energikostnad per kvm totalyta, kr	235	236	203	198
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,55	3,99	1,09	0,42
Räntekänslighet (%)	7,87	8,39	8,98	10,40

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 el (totalt 274 496 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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

Årets förlust beror främst på ökade driftskostnader i kombination med en ränta som legat över vår kalkylränta, vilket vår nuvarande avgiftsnivå inte fullt täcker. Förlusten påverkar inte föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden, vilket vi gör genom att bibehålla en nivå på årsavgifterna som täcker föreningens löpande verksamhet och medger att sparande för underhåll av fastigheten kan ske enligt upprättad investerings- och underhållsplan.

Förändringar i eget kapital

	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS		DISPONERING AV	
	2023-12-31	RESULTAT	ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	134 474 000	-	-	134 474 000
Fond, yttre underhåll	1 403 110	-	75 358	1 478 468
Balanserat resultat	-794 004	-369 380	-75 358	-1 238 742
Årets resultat	-369 380	369 380	-471 479	-471 479
Eget kapital	134 713 726	0	-471 479	134 242 247

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	-1 238 742
Årets resultat	-471 479
Totalt	-1 710 221
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Balanseras i ny räkning	-1 710 221
	-1 710 221

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 459 052	6 175 831
Övriga rörelseintäkter	3	472 470	204 661
Summa rörelseintäkter		6 931 522	6 380 492
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 728 397	-3 432 468
Övriga externa kostnader	9	-261 725	-225 345
Personalkostnader	10	-237 685	-187 865
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 325 844	-1 277 580
Summa rörelsekostnader		-5 553 651	-5 123 258
RÖRELSERESULTAT		1 377 871	1 257 234
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		502	9 592
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 849 853	-1 636 205
Summa finansiella poster		-1 849 350	-1 626 613
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-471 479	-369 380
ÅRETS RESULTAT		-471 479	-369 380

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	174 289 470	175 615 314
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		174 289 470	175 615 314
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		174 289 970	175 615 814
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		148 967	27 327
Övriga fordringar	15	1 335 107	987 737
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	350 232	255 645
Summa kortfristiga fordringar		1 834 306	1 270 709
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 834 306	1 270 709
SUMMA TILLGÅNGAR		176 124 276	176 886 523

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		134 474 000	134 474 000
Fond för yttre underhåll		1 478 468	1 403 110
Summa bundet eget kapital		135 952 468	135 877 110
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 238 742	-794 004
Årets resultat		-471 479	-369 380
Summa fritt eget kapital		-1 710 221	-1 163 384
SUMMA EGET KAPITAL		134 242 247	134 713 726
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	40 148 945	40 695 405
Leverantörsskulder		364 489	162 379
Skatteskulder		398 557	389 344
Övriga kortfristiga skulder		-98 003	-79 068
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 068 041	1 004 737
Summa kortfristiga skulder		41 882 029	42 172 797
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		176 124 276	176 886 523

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 377 871	1 257 234
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 325 844	1 277 580
	2 703 715	2 534 814
Erhållen ränta	502	9 592
Erlagd ränta	-1 739 776	-1 578 491
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	964 442	965 914
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-223 196	458 348
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	145 615	-80 459
Kassaflöde från den löpande verksamheten	886 861	1 343 804
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-1 149 588
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-1 149 588
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	84 375	0
Amortering av lån	-630 835	-546 460
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-546 460	-546 460
ÅRETS KASSAFLÖDE	340 401	-352 244
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	987 673	1 339 918
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 328 074	987 673

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Stationen i Stockholm 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.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, 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:

Byggnad	0,86 - 5 %
---------	------------

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 föreningens fond för yttre underhåll görs inte längre. Återföring från fonden görs för framtida planerat underhåll tills den tömts.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. 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

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	4 829 280	4 599 312
Hysesintäkter, lokaler	480 870	456 054
Hysesintäkter, p-platser	519 849	512 256
Övriga intäkter	59 686	57 970
Intäkt parkeringsbolag, moms	138 233	152 129
Vatten	14 906	12 604
El	416 228	385 506
Summa	6 459 052	6 175 831

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	-1	10
Elprisstöd	0	203 040
Övriga intäkter	349	0
Ersättn.fr.försäkr.bolag	444 978	0
Övriga rörelseintäkter	27 144	1 611
Summa	472 470	204 661

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	189 084	136 082
Besiktning och service	279 409	262 243
Städning	142 076	138 460
Övrigt	146 224	149 359
Trädgårdsarbete	678	0
Snöskottning	0	31 133
Summa	757 472	717 277

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	797	34 731
Bostäder	23	0
Källarutrymmen	0	3 125
Soprum/miljöanläggning	26 053	10 929
Dörrar och lås/porttele	8 764	0
VA	3 326	7 230
Värme	6 442	0
Ventilation	11 374	0
Hissar	44 758	52 112
Gård/markytor	0	1 712
Garage och p-platser	0	31 103
Försäkringsärende/vattenskada	490 771	0
Summa	592 308	140 942

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
VA	0	68 295
Ventilation	0	8 347
Summa	0	76 642

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	534 034	618 095
Återbetalning elstöd	0	166 041
Uppvärmning	824 257	795 181
Vatten	225 655	180 261
Sophämtning	193 383	168 430
Summa	1 777 329	1 928 008

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	127 619	110 981
Övrigt	4 800	0
Kabel-TV	66 204	63 004
Bredband	131 744	131 744
Samfällighet	69 940	66 293
Fastighetsskatt	200 980	197 577
Summa	601 287	569 599

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	0	6 000
Övriga förvaltningskostnader	54 651	72 899
Juridiska kostnader	2 844	0
Revisionsarvoden	24 904	40 858
Ekonomisk förvaltning	108 567	105 588
Konsultkostnader	70 759	0
Summa	261 725	225 345

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	183 650	141 800
Sociala avgifter	54 035	46 065
Summa	237 685	187 865

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 840 943	1 633 939
Övriga räntekostnader	8 910	2 266
Summa	1 849 853	1 636 205

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	190 005 601	188 850 813
Årets inköp	0	1 154 788
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	190 005 601	190 005 601
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-14 390 287	-13 112 707
Årets avskrivning	-1 325 844	-1 277 580
Utgående ackumulerad avskrivning	-15 716 131	-14 390 287
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	174 289 470	175 615 314
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>41 398 000</i>	<i>41 398 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	142 200 000	142 200 000
Taxeringsvärde mark	107 369 000	107 369 000
Summa	249 569 000	249 569 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	106 405	106 405
Utgående anskaffningsvärde	106 405	106 405
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-106 405	-106 405
Utgående avskrivning	-106 405	-106 405
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2024-12-31	2023-12-31
Aktier och andelar	500	500
Summa	500	500

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	7 033	64
Nabo Klientmedelskonto	1 103 913	978 082
Borgo	224 161	9 592
Summa	1 335 107	987 737

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA
INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	35 361	63 622
Försäkringspremier	133 122	127 967
Kabel-TV	16 635	16 551
Bredband	12 186	12 186
Förvaltning	24 212	35 319
Övr förutb kostn uppl int	128 716	0
Summa	350 232	255 645

NOT 17, SKULDER TILL
KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Nordea Hypotek	2025-11-28	2,90 %	15 000 000	15 000 000
Nordea Hypotek	2025-11-28	2,90 %	25 148 945	25 695 405
Summa			40 148 945	40 695 405
Varav kortfristig del			40 148 945	40 695 405

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 37 416 645 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA
INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18 304	18 304
El	63 043	60 001
Uppvärmning	116 201	118 684
Utgiftsräntor	278 048	167 971
Vatten	37 611	30 136
Upplupet	30 195	0
Förutbetalda avgifter/hyror	489 639	574 641
Beräknat revisionsarvode	35 000	35 000
Summa	1 068 041	1 004 737

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	54 646 000	54 646 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Föreningen bytte till Storholmen Förvaltning AB för fastighetsskötseln från och med 2025-03-01. Föreningens nya stadgar innebär att vi avvecklar vår yttre fond till förmån för en redovisning av sparande och underhållsbehov. Av bokföringstekniska skäl kommer inte yttre fonden att avvecklas direkt utan bara minskas i takt med att vi genomför planerat underhåll.

Underskrifter

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

Ano Nouri
Styrelseledamot

Markus Wehle
Styrelseledamot

Mikael Sterner
Styrelseledamot

Per Ola Lindström
Styrelseledamot

Peter Forssell
Ordförande

Victor Liljeroth
Styrelseledamot

Victoria Kristoffersson
Styrelseledamot utsedd av HSB

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

BoRevision i Sverige AB
Adnin Ali
Extern revisor

Göran Johansson
Internrevisor

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



Document history

COMPLETED BY ALL:

12.05.2025 14:27

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 09.05.2025 08:14

DOCUMENT ID:

r1bOwpzjgel

ENVELOPE ID:

Hkww6Millg-r1bOwpzjgel

DOCUMENT NAME:

HSB Bostadsrättsförening Stationen i Stockholm, 769610-5274 - År sredovisning 2024.pdf

20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. VICTOR LILJEROTH vic.liljeroth@gmail.com	Signed Authenticated	09.05.2025 08:16 09.05.2025 08:16	eID Low	Swedish BankID IP: 83.227.3.21
2. PETER FORSSELL peter@neseviken.se	Signed Authenticated	09.05.2025 08:38 09.05.2025 08:36	eID Low	Swedish BankID IP: 94.254.93.245
3. Mikael Claes Sterner msterner@brfstationen.mxy.se	Signed Authenticated	09.05.2025 08:40 09.05.2025 08:35	eID Low	Swedish BankID IP: 83.187.170.57
4. Victoria Susanna Marika Kristoffer sson victoria.kristofferson@gmail.com	Signed Authenticated	09.05.2025 11:08 09.05.2025 11:07	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.64
5. PER OLA LINDSTRÖM perreown@gmail.com	Signed Authenticated	09.05.2025 11:16 09.05.2025 11:14	eID Low	Swedish BankID IP: 45.93.59.111
6. ANO ABDULKHADIR NOURI anonouri@gmail.com	Signed Authenticated	09.05.2025 11:27 09.05.2025 11:24	eID Low	Swedish BankID IP: 83.227.2.120
7. MARKUS WEHLE markuswehle@hotmail.com	Signed Authenticated	11.05.2025 18:54 11.05.2025 18:53	eID Low	Swedish BankID IP: 83.227.6.200
8. GÖRAN JOHANSSON goran.johansson@oneco.se	Signed Authenticated	12.05.2025 09:48 12.05.2025 09:16	eID Low	Swedish BankID IP: 83.227.89.110
9. ADNIN ALI adnin.ali@borevision.se	Signed Authenticated	12.05.2025 14:27 12.05.2025 11:11	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.108.46

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

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
* 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 HSB Bostadsrättsförening Stationen i Stockholm, org.nr. 769610-5274

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Stationen i Stockholm för räkenskapsåret 2024. Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorenas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



SJD Vpfilee-S1_wpfjgxe

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Stationen i Stockholm för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala

Digitalt signerad av

Adnin Ali
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Göran Johansson
Av föreningen vald revisor



SJIDvpfilee-S1_wpfjgxe



Document history

COMPLETED BY ALL:

12.05.2025 14:57

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 09.05.2025 08:14

DOCUMENT ID:

S1_wpfjgxe

ENVELOPE ID:

SJLDvpfilee-S1_wpfjgxe

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse HSB Brf Stationen.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ADNIN ALI adnin.ali@borevision.se	Signed Authenticated	12.05.2025 14:27 12.05.2025 14:27	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.108.46
2. GÖRAN JOHANSSON goran.johansson@oneco.se	Signed Authenticated	12.05.2025 14:57 12.05.2025 14:57	eID Low	Swedish BankID IP: 83.227.89.110

* 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