



2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Stationen 1 i Hässelby
Strand



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

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

Att bo i bostadsrätt

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

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

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

En välskött bostadsrättsförening

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

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

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

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

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

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

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på [sbcs.se/kontakt](https://www.sbc.se/kontakt). Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Stationen 1 i Hässelby Strand

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

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

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

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

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

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

Styrelsen

Nathalie Powell	Ledamot
Magdalena Atarman	Ledamot
Angelique Bringham	Ordförande
Frida Johansson	Ledamot
Hans Sture Birger Salomonsson	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisor

David Walman	Ordinarie Extern
--------------	------------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-15.

Extra föreningsstämma hölls 2021-12-15. Extra stämma med anledning av: Fyllnadsval.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Hundgården 2	2012	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Tomträttsavtalet skrivs om 2037.

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2012 - 2014 och består av 1 flerbostadshus.

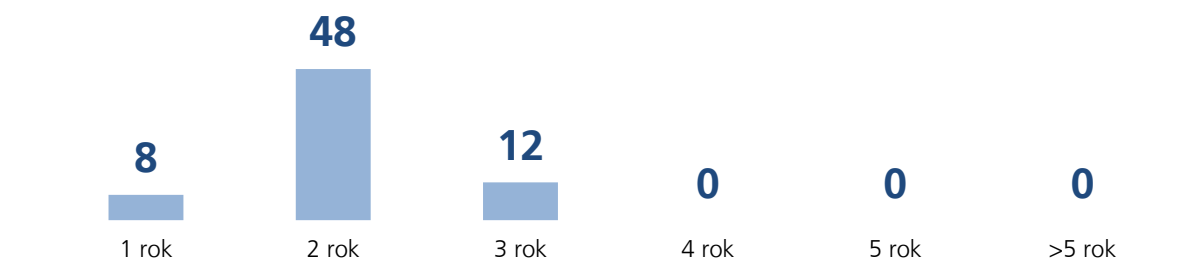
Värdeåret är 2014.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 740 m², varav 3 368 m² utgör boyta och 372 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 68 lägenheter med bostadsrätt samt 7 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



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

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Teknisk status

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

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

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

Planerat underhåll	År
Renovering ytterdörr	2025

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk Förvaltning	SBC
Teknisk Förvaltning	HSB Stockholm

Övrig information

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

Antal garageplatser 36

Föreningens ekonomi

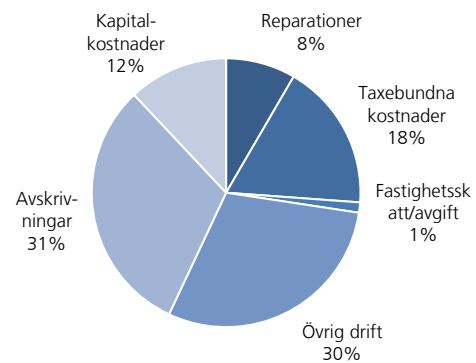
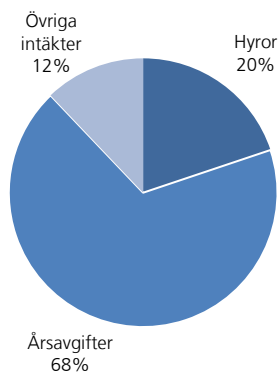
Föreningen har lagt om två lån och därmed kunnat förhandla fram en lägre ränta.

En del av de juridiska kostnader föreningen hade under detta och föregående år har vi fått tillbaka genom skadestånd.

Föreningen har under räkenskapsåret utvärderat kostnader för sophantering. Vi har skrivit hyreskontrakt med majoriteten av våra lokalhyresgäster för soprummet på Fyrspannsgatan 183 och använder numera soprummet på Persikogatan 81 för enbart medlemmar för att kunna fördela kostnaderna.

Styrelsen planerar en avgiftshöjning för nästa period, dock är inget beslutat ännu.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från föreningens nybyggnadsår.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har styrelsen beslutat att påbörja en reparation/byte av undercentral då det verkar som att den varit felkonstruerad redan från start, vilket har inneburit flera mindre reparationer som har kostat föreningen mycket pengar. Frågan om att driva ärendet mot Hökerum har inte varit aktuellt då detta hade inneburit mer kostnader i form av juridisk hjälp och sannolikheten att vinna ärendet har inte visat sig vara så stor när man jämfört med andra föreningar med liknande problem. Kostnad för reparationen beräknas bli ca. 250 tkr.

Styrelsen har anlitat **DQ Ventilation AB** för att utföra en OVK-kontroll i fastigheten, samt genom EuroFins har en radonmätning påbörjats i hela fastigheten. OVK kontrollen är godkänd och resultat för radonmätningen är föreningen tillhandla under Q1 2022.

Styrelsen har anlitat **Adams Stängsel AB** för att sätta upp ett stängsel bakom en del av bygganden mot tunnelbanan på grund av tidigare inbrott i föreningens gästlägenhet.

I november 2021 avgick tidigare ordförande och styrelsen höll en extrastämma i december för att fylla platserna i styrelsen. Två nya ledamöter valdes in i styrelsen genom ett fyllnadsval som hölls helt utan fysisk närvaro, och endast genom poströstning.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 68 st

Överlåtelse under året: 15 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 91

Tillkommande medlemmar: 19

Avgående medlemmar: 18

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 92

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	887	888
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 706	1 941
Lån/m ² bostadsrättsyta	16 412	16 682
Elkostnad/m ² totalyta	46	24
Värmekostnad/m ² totalyta	119	109
Vattenkostnad/m ² totalyta	28	38
Kapitalkostnader/m ² totalyta	146	208
Soliditet (%)	61	61
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-158	-246
Nettoomsättning (tkr)	3 980	4 009

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 368 m² bostäder och 372 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	89 876 800	0	0	89 876 800
Fond för yttre underhåll	1 136 000	170 000	0	966 000
S:a bundet eget kapital	91 012 800	170 000	0	90 842 800
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-1 647 839	-170 000	-245 983	-1 231 856
Årets resultat	-158 448	-158 448	245 983	-245 983
S:a ansamlad förlust	-1 806 287	-328 448	0	-1 477 839
S:a eget kapital	89 206 513	-158 448	0	89 364 961

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-158 448
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 477 839
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-170 000
summa balanserat resultat	-1 806 287

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-1 806 287
----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 980 456	4 009 089
Övriga rörelseintäkter	Not 3	411 589	123 905
Summa rörelseintäkter		4 392 045	4 132 994
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 087 264	-1 807 820
Övriga externa kostnader	Not 5	-385 314	-260 821
Personalkostnader	Not 6	-123 205	-123 206
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 410 285	-1 410 276
Summa rörelsekostnader		-4 006 067	-3 602 123
RÖRELSERESULTAT		385 979	530 871
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		168	43
Räntekostnader och liknande resultatposter		-544 594	-776 897
Summa finansiella poster		-544 427	-776 854
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-158 448	-245 983
ÅRETS RESULTAT		-158 448	-245 983

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
IMMATERIELLA	Not 8		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Tomträtt		36 676 847	37 037 487
		36 676 847	37 037 487
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 9,14	106 749 937	107 799 582
Summa materiella anläggningstillgångar		106 749 937	107 799 582
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		143 426 784	144 837 069
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		22 787	20 558
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	2 045 486	79 984
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	154 690	164 911
Summa kortfristiga fordringar		2 222 963	265 453
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		0	868 311
SBC klientmedel i SHB		0	306 899
Summa kassa och bank		0	1 175 210
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 222 963	1 440 664
SUMMA TILLGÅNGAR		145 649 748	146 277 733

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER

EGET KAPITAL

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		89 876 800	89 876 800
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 136 000	966 000
Summa bundet eget kapital		91 012 800	90 842 800

Ansamlad förlust

Balanserat resultat		-1 647 839	-1 231 856
Årets resultat		-158 448	-245 983
Summa ansamlad förlust		-1 806 287	-1 477 839

SUMMA EGET KAPITAL

89 206 513 **89 364 961**

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	15 060 099	54 980 769
Summa långfristiga skulder		15 060 099	54 980 769

KORTFRISTIGA SKULDER

Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	40 215 220	1 203 866
Leverantörsskulder		422 791	55 757
Skatteskulder		112 860	112 860
Övriga skulder		37 676	22 999
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	594 589	536 521
Summa kortfristiga skulder		41 383 136	1 932 003

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

145 649 748 **146 277 733**

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

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

Avskrivningar	2021	2020
Byggnader	92	92

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	2 988 480	2 991 130
Hyror lokaler momspliktiga	579 615	666 249
Hyror lokaler	54 970	55 678
Hyror garage moms	25 750	15 000
Hyror garage	211 457	178 620
Kabel-TV intäkter	93 024	93 138
Hyresrabatt	0	-13 887
Bastu	100	0
Överlåtelse	0	12 992
Pantsättning	0	5 668
Avgift andrahandsuthyrning	25 783	394
Gästlägenhet	1 250	4 092
Öresutjämning	27	15
	3 980 456	4 009 089

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Fakturerade kostnader	27 667	0
Fakturerade kostnader moms	15 287	0
Försäkringsersättning	51 560	112 515
Övriga intäkter	317 075	11 390
	411 589	123 905

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	79 681	76 084
	Fastighetsskötsel beställning	13 957	0
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	11 039	34 540
	Snöröjning/sandning	29 714	8 576
	Städning entreprenad	86 750	90 002
	Städning enligt beställning	0	6 071
	Mattvätt/Hyrmattor	10 480	10 449
	Sotning	19 336	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	51 605	0
	Hissbesiktning	13 117	23 067
	Myndighetstillsyn	9 429	0
	Bevakning	11 854	0
	Förbrukningsmateriel	15 390	22 933
	Störningsjour och larm	14 280	16 889
	Brandskydd	0	3 219
	Fordon	205	0
		366 837	291 829
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	23 887	91 577
	Lokaler	50 272	4 706
	Entré/trapphus	43 786	0
	Lås	9 161	17 053
	VVS	18 077	0
	Värmeanläggning/undercentral	12 541	0
	Ventilation	15 105	5 397
	Elinstallationer	12 070	0
	Hiss	72 700	20 141
	Fasad	12 505	0
	Mark/gård/utemiljö	71 125	0
	Skador/klotter/skadegörelse	6 631	1 017
	Vattenskada	35 398	0
		383 259	139 891
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	148 649
		0	148 649
	Taxebundna kostnader		
	El	170 859	90 839
	Värme	445 996	408 561
	Vatten	105 695	143 729
	Sophämtning/renhållning	86 250	80 375
	Grovsopor	0	956
		808 800	724 459
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	56 068	40 572
	Tomträttsavgäld	237 300	237 300
	Samfällighetsavgift	85 221	75 980
	Kabel-TV	91 523	91 416
	Bredband	1 826	1 294
		471 938	446 562
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	56 430	56 430
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 087 264	1 807 820

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Kreditupplysning	3 500	0
	Tele- och datakommunikation	0	97
	Juridiska åtgärder	193 012	65 991
	Inkassering avgift/hyra	5 589	8 009
	Revisionsarvode extern revisor	10 444	10 413
	Föreningskostnader	686	0
	Styrelseomkostnader	0	188
	Fritids- och trivselkostnader	759	0
	Studieverksamhet	1 244	0
	Förvaltningsarvode	110 769	98 596
	Förvaltningsarvoden övriga	15 239	1 544
	Administration	12 323	25 615
	Korttidsinventarier	0	3 256
	Konsultarvode	24 919	41 653
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 830	5 098
	Övriga driftskostnader	0	361
		385 314	260 821
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	93 750	93 750
	Sociala kostnader	29 455	29 456
		123 205	123 206
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Övriga im. tillgångar	360 640	360 636
	Byggnad	1 049 645	1 049 640
		1 410 285	1 410 276
Not 8	IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Tomträtt	39 200 000	39 200 000
	Årets avskrivning	-360 640	-360 636
	Ingående avskrivning på tomträtt	-2 162 513	-1 801 877
		36 676 847	37 037 487

Not 9	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	114 091 800	114 091 800
	Utgående anskaffningsvärde	114 091 800	114 091 800
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-6 292 218	-5 242 578
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 049 645	-1 049 640
	Utgående avskrivning enligt plan	-7 341 863	-6 292 218
	Planenligt restvärde vid årets slut	106 749 937	107 799 582
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	53 599 000	53 599 000
	Taxeringsvärde mark	17 644 000	17 644 000
		71 243 000	71 243 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	65 600 000	65 600 000
	Lokaler	5 643 000	5 643 000
		71 243 000	71 243 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	60 016	56 984
	Klientmedel hos SBC	1 251 781	0
	Fordringar	346 608	23 000
	Räntekonto hos SBC	387 082	0
		2 045 486	79 984
Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Försäkring	58 519	56 068
	Kabel-TV	22 892	22 856
	Sophämtning	6 842	0
	Tomträttsavgäld	59 325	59 325
	Samfällighetsavgift	7 112	0
	Störningsjour och larm	0	1 890
	Fastighetsskötsel entreprenad	0	24 773
		154 690	164 912
Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	966 000	796 000
	Reservering enligt stadgar	170 000	170 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	1 136 000	966 000

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank	0,625 %	18 468 963	18 468 963	Rörligt
Swedbank	0,710 %	16 238 339	17 122 019	2023-11-24
Swedbank	1,540 %	20 568 017	20 593 653	2022-11-25
Summa skulder till kreditinstitut		55 275 319	56 184 635	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-40 215 220	-1 203 866	
		15 060 099	54 980 769	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 49 251 059 kr.

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

Not 14 STÄLLDA SÄKERHETER

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	62 200 000	62 200 000

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2021-12-31	2020-12-31
El	73 552	25 779
Värme	46 849	43 718
Vatten	28 696	36 014
Sophämtning	15 562	23 941
Ränta	68 656	61 039
Avgifter och hyror	324 407	306 899
Förutbet avgift/hyror tidigare förvaltare	16 225	16 225
Skador/klotter/skadegörelse	6 631	0
Samfällighetsavgift	14 012	0
Fastighetsskötsel entreprenad	0	8 339
Snöröjning	0	490
Fastighetsförbättringar	0	7 125
Juridiska åtgärder	0	1 351
Förvaltningsarvode	0	1 544
Administration	0	4 056
	594 589	536 521

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

Stockholm den / 2022

Angelique Bringhamn
Ordförande

Magdalena Atarman
Ledamot

Nathalie Powell
Ledamot

Frida Johansson
Ledamot

Hans Sture Birger Salomonsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2022

David Walman
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av Bostadsrättsföreningen Stationen 1 i Hässelby Strand år 2021.

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 2021-12-31 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 år 2021.

Styrelsens ansvar

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Uttalanden

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

Stockholm 2022-06-23

Rävisor AB
David Walman
Revisor

Hur man läser en årsredovisning

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

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

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

3. Balansräkningen

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

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

Termer i årsredovisningen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se