

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Stationslunden 1

Org.nr. 769636-3915

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

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

Brf Stationslunden 1

Org.nr. 769636-3915

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 eller har upprättat en flerårsbudget för 5 år framåt 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 Fastighetsbeteckningen Håbo Bista 11:1 i Håbo Kommun förvärvades 2018. Fastigheten är belägen på adresserna Visthusgatan 3-5, samt Herrgårdsgatan 113.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Gjensidige. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen och bostadsrättstillägg ingår också i försäkringen för varje lägenhet.

Marken innehas med äganderätt.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten byggdes 2021 och består av 1 flerbostadshus. Värdeåret är 2021. Byggnadsytan utgörs av 3409 kvm lägenhetsyta, fastigheten har varken lokalyta eller garage.

Lägenheter

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 21 st markplatser. 8 st av platser i carport har laddstolpe för elbil. 6 markplatser har motorvärmarruttag.

Byggnadens tekniska status

Fastigheten var nybyggd 2021

Medlemsinformation

Medlemmar vid årets ingång 66 st

Nyttillkomna medlemmar 4 st

Avgående medlemmar 5 st

Medlemmar vid årets utgång 65 st

Brf Stationslunden 1

Org.nr. 769636-3915

Under året har 4 överlåtelser skett samt att styrelsen har beviljat 1 andrahandsuthyrning.

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

Styrelsen

Kjell Larsson Ordförande
Mikael Berg Kassör
Ann-Charlotte Henriksson 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 15 protokollförda sammanträden.

Stämmor

Ordinarie stämma hölls den 8 juni 2023. Extra stämma för att välja ny styrelse hölls 2023-01-19 och extra stämma för att välja revisor hölls den 29 november 2023.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen valdes på en extra stämma den 19 januari. Överlämning från den tidigare styrelsen drog ut på tiden och vi fick inte kontroll över vår förening förrän i april.

Efter en ganska lång konversation med fastighetsutvecklaren kunde vi starta med styrelsens ansvar för föreningen med en ekonomi som gjorde att vi inte behövde höja avgifterna för 2023

Triennium som varit vår fastighetsskötare sade vi upp då deras kostnader och servicenivå inte mötte våra krav. HSB kontrakterades efter en anbudsprocess med start i oktober efter att de med konkurrenskraftig kostnad också öppnade ett nytt kontor på Dragets industriområde i Bålsta.

Vi sade också upp den elektriska lånebil som var kontrakterad för drygt 10.000kr/mån. Den utnyttjades sparsamt och vi ansåg att vi inte hade råd att behålla den.

Föreningens ekonomi

Uppllysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2023, för att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden kan föreningen behöva höja årsavgifterna.

Avgiftshöjning

Ingen avgiftshöjning för 2023

Skatter och avgifter

För inkomståret 2023 var den kommunala fastighetsavgiften 1589 kr per bostadslägenhet

Företagets säte är Håbo

Brf Stationslunden 1

Org.nr. 769636-3915

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	3 212 803	3 191 764	122 438	0
Resultat efter finansiella poster	-886 960	-1 218 045	18 832	-47 000
Soliditet (%)	71,07	69,84	78,53	-1,1
Årsavgift upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	857	787		
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	91	84		
Skuldsättning (kr/kvm)	12 313	12 438		
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	12 313	12 438		
Sparande (kr/kvm)	143	-88		
Räntekänslighet (%)	14	16		
Energikostnad (kr/kvm)	231	182		

Definitioner av nyckeltal, se noter

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

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	107 155 000	0	-1 771 514
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:			
Reservering till fond för yttre underhåll		122 724	-122 724
Årets resultat			-886 960
Belopp vid årets utgång	107 155 000	122 724	-2 781 198

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-1 894 238
Årets resultat	-886 960
	<u>-2 781 198</u>

Förslag till disposition:

Reservering till yttre fond	122 724
Balanseras i ny räkning	-2 903 922
	<u>-2 781 198</u>

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

Brf Stationslunden 1

Org.nr. 769636-3915

RESULTATRÄKNING

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	<u>3 212 803</u>	<u>3 191 764</u>
Summa rörelseintäkter		3 212 803	3 191 764
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-1 897 951	-2 760 904
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	<u>-1 375 836</u>	<u>-917 228</u>
Summa rörelsekostnader		-3 273 787	-3 678 132
Rörelseresultat		-60 984	-486 368
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 455	189
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-827 431</u>	<u>-731 866</u>
Summa finansiella poster		-825 976	-731 677
Resultat efter finansiella poster		-886 960	-1 218 045
Resultat före skatt		-886 960	-1 218 045
Årets resultat		<u>-886 960</u>	<u>-1 218 045</u>

Brf Stationslunden 1

Org.nr. 769636-3915

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not

2023-12-31

2022-12-31

Summa materiella anläggningstillgångar

146 024 436

147 400 272

146 024 436

147 400 272

Summa anläggningstillgångar

146 024 436

147 400 272

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

59 570

709 070

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

85 263

76 570

Summa kortfristiga fordringar

144 833

785 640

Kassa och bank

Kassa och bank

853 215

2 694 369

Summa kassa och bank

853 215

2 694 369

Summa omsättningstillgångar

998 048

3 480 009

SUMMA TILLGÅNGAR

147 022 484

150 880 281

Brf Stationslunden 1

Org.nr. 769636-3915

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

107 155 000

107 155 000

Fond för yttre underhåll

122 724

0

Summa bundet eget kapital

107 277 724

107 155 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-1 894 238

-553 468

Årets resultat

-886 960

-1 218 045

Summa fritt eget kapital

-2 781 198

-1 771 513

Summa eget kapital

104 496 526

105 383 487

Långfristiga skulder

Fastighetslån

5

27 698 480

42 399 934

Summa långfristiga skulder

27 698 480

42 399 934

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

5

14 275 322

0

Leverantörsskulder

78 888

152 310

Skatteskulder

0

62 400

Övriga skulder

113 696

2 302 663

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

359 572

579 487

Summa kortfristiga skulder

14 827 478

3 096 860

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

147 022 484

150 880 281

Brf Stationslunden 1

Org.nr. 769636-3915

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-60 984	-486 368
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 375 836	917 228
Erhållen ränta mm		1 455	189
Erlagd ränta		-827 431	-731 866
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		<u>488 876</u>	<u>-300 817</u>
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		0	120 960
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		640 807	-726 567
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		-73 422	-37 170
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		-2 471 283	-24 047 759
Kassaflöde från den löpande verksamheten		<u>-1 415 022</u>	<u>-24 991 353</u>
Investeringsverksamheten			
Försäljning av hyresrätter och liknande rättigheter		0	7 135 000
Förvärv av byggnader och mark	4	0	-98 184 258
Kassaflöde från investeringsverksamheten		<u>0</u>	<u>-91 049 258</u>
Finansieringsverksamheten			
Upptagna långfristiga lån		0	42 399 934
Amortering långfristiga lån		-426 132	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		<u>-426 132</u>	<u>42 399 934</u>
Förändring av likvida medel		<u>-1 841 154</u>	<u>-73 640 677</u>
Likvida medel vid årets början		2 694 370	76 335 047
Likvida medel vid årets slut		<u>853 215</u>	<u>2 694 370</u>

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	2023	2022
Hysesintäkter p-plats	89 966	86 206
Hysesintäkt carport	131 580	127 117
Avgift bostad	2 641 976	2 600 253
Elavgifter	279 830	82 976
Övriga intäkter	10 204	295 212
Erhållna bidrag - elstöd	59 247	0
	<u>3 212 803</u>	<u>3 191 764</u>

Not 3 Övriga externa kostnader	2023	2022
Fastighetskötsel	244 801	45 954
Snöskottning/sandning	142 583	0
Städning	0	129 239
Avtal och besiktningkostnader	36 789	0
Reparation och underhåll	34 267	84 594
Fastighetsel	297 809	132 190
Fjärrvärme	243 286	250 409
Vatten	245 993	239 154
Avfallshantering	234 548	51 631
Fastighetsförsäkringar	65 504	57 231
Övriga utgifter för skötsel	2 813	33 701
Fastighetsskatt	0	56 268
Administrativa kostnader	17 791	8 194
Datakommunikation	11 781	19 665
Revisionsarvoden	77 375	47 200
Arvode ekonomisk förvaltning	68 878	80 014
Föreningskostnader	7 445	14 876
Övriga kostnader	101 079	1 510 584
Styrelsearvoden och sociala avgifter	65 209	0
	<u>1 897 951</u>	<u>2 760 904</u>

Brf Stationslunden 1

Org.nr. 769636-3915

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 4	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	148 317 500	37 265 097
	Förändring under året	0	98 184 258
	Omklassificeringar	0	12 868 145
	Utgående anskaffningsvärden	148 317 500	148 317 500
	Ingående avskrivningar	-917 228	0
	Årets avskrivningar	-1 375 836	-917 228
	Utgående avskrivningar	-2 293 064	-917 228
	Redovisat värde	146 024 436	147 400 272
	<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	2023-12-31	2022-12-31	
	Lån och villkor	Tid		
	Stadshypotek 1,95%	2024-03-30	13 991 234	14 133 278
	Stadshypotek 2,49%	2026-03-30	13 991 234	14 133 278
	Stadshypotek 2,60%	2027-03-30	13 991 334	14 133 378
			41 973 802	42 399 934

Lån som ska omförhandlas 2024 är ett lån till beloppet av 13 991 234 och bokas därav som kortfristig skuld i balansräkningen, så även amortering för näst komande år.

Övriga noter

Not 6	Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
	Fastighetsinteckningar	83 040 000	83 040 000

Not 7 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsåret.

Brf Stationslunden 1

Org.nr. 769636-3915

NOTER

Not 8 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Skuldsättning

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

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

Vår revisionsberättelse har lämnats den .

HQV Stockholm AB

Lena Norman

Auktoriserad revisor