



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Station 1901

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 3
Flerårsöversikt .....	s. 4
Upplysning vid förlust .....	s. 4
Förändringar i eget kapital .....	s. 5
Resultatdisposition .....	s. 5
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 6</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 16</b>

# 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 Täby.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2020-02-28. Föreningens ekonomiska plan registrerades 2021-12-20 och nuvarande stadgar registrerades 2020-02-28 hos Bolagsverket

### 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
TÄBY KATTFOTEN 1	2021	TÄBY

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm, Försäkringsnummer 9131792\*04.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är inte fastställt

Föreningen har 116 bostadsrätter om totalt 8 079 kvm och 1 lokal om 53 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Bashkim Morina	Ordförande
Lisa Talling	Vice Ordförande
Magnus Hultén	Styrelseledamot Kassör
Johanna Axelsson	Styrelseledamot
Paulina Olsson Engström	Styrelseledamot

### Valberedning

Paulina Olsson Engström  
Victor Bogren

### Revisorer

Bo Magnus Gustafsson Revisor

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-21.

Extra föreningsstämma hölls 2023-10-17. Ekonomisk redovisning av byggentreprenad, samt val av ny styrelse och suppleanter.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 3 protokollförda sammanträden.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Saldot på konto 2840 avser föreningens skuld till sitt dotterbolag Ronäs Projekt AB. Avveckling av bolaget sker med sk "snabbavveckling", dvs aktierna avyttras till ett bolag som sedan sköter likvidationen. Skulden på konto 2840 ska bokas bort med motkonto 1310 så snart aktierna avyttrats under våren 2024.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-11-01 med 20,00%.

### Förändringar i avtal

Pågående entreprenad till sista augusti 2023. Förvaltning upphandlad under entreprenadperioden med avtal hos SBC avseende fastighetsskötsel och administration. Föreningens styrelse ser över de olika underavtalen och kommer under 2024 att byta leverantör för flera av de underliggande tjänsterna.

### Övriga uppgifter

Per balansdagen var upplåtelseavtal avseende bostadsrätt tecknade för samtliga föreningens 116 lägenheter. Samtliga lägenheter utom en (1) var tillträdna per balansdagen.

Uppförandet av föreningens hus färdigställdes under 2023. Slutplacering av föreningens fastighetslån gjordes i augusti, efter godkänd entreprenad och slutbesked från Täby kommun. Slutavräkning på entreprenaden genomfördes därför per 2023-08-31, vilket markerar övergång från entreprenadskedet till förvaltningskedet. Alla resultatposter avseende tiden dessförinnan ingår i entreprenaden. Det innebär att föreningens resultaträkning för räkenskapsåret 2023 i praktiken endast omfattar fyra månaders förvaltningskede, avseende perioden september-december.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 89 st. Tillkommande medlemmar under året var 83 och avgående medlemmar under året var 11. Vid räkenskapsårets slut fanns det 161 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 10 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 572 173	-	-	-
Resultat efter fin. poster	-2 670 274	-	-	-
Soliditet (%)	80	-	-	-
Yttre fond	80 780	-	-	-
Taxeringsvärde	240 648 000	-	-	-
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	609	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	85,2	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	12 902	-	-	-
Skuldsättning per kvm	12 818	2 828	-	-
Sparande per kvm	-22	0	-	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	19	-	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	17	-	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	2	-	-	-
Energikostnad per kvm	38	-	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,59	-	-	-
Räntekänslighet	21,19	-	-	-

Soliditet (%) definieras som justerat eget kapital / totalt kapital

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) / totalyta

Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta

Kostnader för el och vatten (totalt 280 574 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet

## Uppllysning vid förlust

Det negativa resultatet överstiger den totala summan av avskrivningar och underhåll med -192 632 vilket minskar föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden med samma belopp.

Föreningen följer månatligen sitt löpande driftsnetto och kassaflöde. Under 2024 förväntas en reducering av räntekostnader, samtidigt som andra rörelsekostnader tros justeras motsvarande inflationen och därmed delvis motverka den positiva effekten på finansnettot. Vi väntar oss ingen dramatik i den avgiftsjustering som beräknas beslutas inför november 2024.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	196 210 000	-	238 375 500	434 585 500
Upplåtelseavgifter	0	-	5 450 000	5 450 000
Fond, yttre underhåll	0	-	80 780	80 780
Balanserat resultat	0	0	-80 780	-80 780
Årets resultat	0	0	-2 670 274	-2 670 274
<b>Eget kapital</b>	<b>196 210 000</b>	<b>0</b>	<b>241 155 226</b>	<b>437 365 226</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	0
Årets resultat	-2 670 274
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-80 780
<b>Totalt</b>	<b>-2 751 054</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	224
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-2 750 830</b>

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

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 572 173	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 572 173</b>	<b>0</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6, 7	-798 816	0
Övriga externa kostnader	8	-317 686	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 492 140	0
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 608 642</b>	<b>0</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-1 036 469</b>	<b>0</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		15 463	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-1 649 268	0
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 633 805</b>	<b>0</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-2 670 274</b>	<b>0</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-2 670 274</b>	<b>0</b>



## Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	10, 17	539 700 953	118 108 407
Markanläggningar	11	4 234 287	0
Pågående projekt	12	0	157 608 688
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>543 935 240</b>	<b>275 717 095</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag		47 600	47 600
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>47 600</b>	<b>47 600</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>543 982 840</b>	<b>275 764 695</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		182 518	22 601
Övriga fordringar	13	3 524 384	122 959 495
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	69 251	28 951
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>3 776 153</b>	<b>123 011 047</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		30 000	2 670 789
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>30 000</b>	<b>2 670 789</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>3 806 154</b>	<b>125 681 836</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>547 788 994</b>	<b>401 446 531</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		440 035 500	196 210 000
Fond för yttre underhåll		80 780	0
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>440 116 280</b>	<b>196 210 000</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-80 780	0
Årets resultat		-2 670 274	0
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-2 751 054</b>	<b>0</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>437 365 226</b>	<b>196 210 000</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	42 000 000	173 782 247
Övriga långfristiga skulder		0	18 694 191
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>42 000 000</b>	<b>192 476 438</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		62 238 750	0
Leverantörsskulder		245 541	132 540
Skatteskulder		540 830	540 830
Övriga kortfristiga skulder		4 342 392	10 065 100
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 056 255	2 021 623
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>68 423 768</b>	<b>12 760 093</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>547 788 994</b>	<b>401 446 531</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-1 036 469</b>	<b>0</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	2 492 140	0
Erhållen ränta	15 463	0
Erlagd ränta	-1 355 981	0
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>115 153</b>	<b>0</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	120 777 910	-101 100 816
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-6 868 362	8 116 518
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>114 024 701</b>	<b>-92 984 298</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-270 710 285	-78 737 113
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-270 710 285</b>	<b>-78 737 113</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Bundet eget kapital	243 825 500	196 210 000
Upptagna lån	62 805 809	0
Amortering av lån	-261 250	-69 702 824
Förändring av checkräkningskredit	-150 782 247	45 425 922
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>155 587 812</b>	<b>171 933 098</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-1 097 772</b>	<b>211 687</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>3 128 434</b>	<b>2 916 747</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>2 030 662</b>	<b>3 128 434</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Station 1901 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för el och vatten.

#### 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	1 - 3,33 %
Markanläggningar	4 %

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

#### Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 9 287 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde. Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. 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.

#### Klientmedel

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen medan klientmedel klassificeras som övriga fordringar i balansräkningen, se not 13.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	2 014 224	0
Hysesintäkter lokaler, moms	33 104	0
Hysesintäkter garage	298 652	0
Hysesintäkter förråd	2 500	0
Varmvatten, moms	77 025	0
El, moms	100 486	0
Påminnelseavgift	300	0
Dröjsmålsränta	59	0
Pantsättningsavgift	8 925	0
Överlåtelseavgift	9 348	0
Andrahandsuthyrning	1 314	0
Vidarefakturerade kostnader	8 226	0
Vidarefakturerade kostnader, moms	18 009	0
Öres- och kronutjämning	0	0
<b>Summa</b>	<b>2 572 173</b>	<b>0</b>

## NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel utöver avtal	1 471	0
Gårdkostnader	2 430	0
Gemensamma utrymmen	294	0
Sophantering	717	0
Garage/parkering	2 113	0
Snöröjning/sandning	171 783	0
Serviceavtal	32 926	0
Mattvätt/Hyrmattor	16 863	0
Förbrukningsmaterial	3 597	0
<b>Summa</b>	<b>232 194</b>	<b>0</b>

## NOT 4, REPARATIONER

	2023	2022
Ventilation	6 783	0
Elinstallationer	20 195	0
Hissar	66 951	0
<b>Summa</b>	<b>93 929</b>	<b>0</b>

## NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Summa	0	0

### NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	152 227	0
Uppvärmning	140 422	0
Vatten	14 140	0
Sophämtning/renhållning	64 925	0
<b>Summa</b>	<b>371 715</b>	<b>0</b>

### NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	96 777	0
Bredband	3 978	0
<b>Summa</b>	<b>100 755</b>	<b>0</b>

### NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	1 842	0
Tele- och datakommunikation	18 329	0
Inkassokostnader	1 032	0
Förvaltningsarvode enl avtal	249 434	0
Överlåtelsekostnad	7 116	0
Pantsättningskostnad	13 396	0
Övriga förvaltningsarvoden	18 152	0
Administration	8 386	0
<b>Summa</b>	<b>317 686</b>	<b>0</b>

### NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	1 649 268	0
<b>Summa</b>	<b>1 649 268</b>	<b>0</b>

## NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	118 108 407	175 290 272
Årets inköp	266 418 778	12 520 959
RedU 9	0	-69 702 824
Omklassificering från pågående projekt	157 608 688	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>542 135 873</b>	<b>118 108 407</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	0	0
Årets avskrivning	-2 434 920	0
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-2 434 920</b>	<b>0</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>539 700 953</b>	<b>118 108 407</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>118 304 430</i>	<i>118 108 407</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	84 382 000	0
Taxeringsvärde mark	78 133 000	78 133 000
<b>Summa</b>	<b>162 515 000</b>	<b>78 133 000</b>

## NOT 11, MARKANLÄGGNINGAR

	2023	2022
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	0	0
Årets inköp	4 291 507	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>4 291 507</b>	<b>0</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	0	0
Årets avskrivning	-57 220	0
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-57 220</b>	<b>0</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>4 234 287</b>	<b>0</b>

## NOT 12, PÅGÅENDE PROJEKT

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	157 608 688	21 689 710
Anskaffningar under året	0	135 918 978
Omklassificerat	-157 608 688	0
<b>Vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>157 608 688</b>

### NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	46 929	0
Skattefordringar	495 759	0
Momsavräkning	981 035	0
Klientmedel	0	457 645
Avräkning byggare	0	122 501 850
Transaktionskonto	936 146	0
Borgo räntekonto	1 064 516	0
<b>Summa</b>	<b>3 524 384</b>	<b>122 959 495</b>

### NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	25 396	28 951
Förutbet bredband	1 988	0
Upplupna intäkter	41 867	0
<b>Summa</b>	<b>69 251</b>	<b>28 951</b>

### NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Swedbank hypotek AB	2024-02-28	4,85 %	20 500 000	
Swedbank hypotek AB	2024-02-28	4,85 %	20 738 750	
Swedbank hypotek AB	2024-02-28	4,85 %	21 000 000	
Swedbank hypotek AB	2027-08-25	4,49 %	21 000 000	
Swedbank hypotek AB	2028-08-25	4,40 %	21 000 000	
<b>Summa</b>			<b>104 238 750</b>	<b>0</b>
Varav kortfristig del			62 238 750	0

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 99 013 750 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader	120 412	1 772 568
Uppl kostn räntor	293 287	0
Förutbet hyror/avgifter	642 556	249 055
<b>Summa</b>	<b>1 056 255</b>	<b>2 021 623</b>



**NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER**

Fastighetsinteckning

2023-12-31

105 500 000

2022-12-31

105 500 000

## Underskrifter

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

Täby

---

Bashkim Morina  
Ordförande

---

Johanna Axelsson  
Styrelseledamot

---

Lisa Talling  
Vice Ordförande

---

Magnus Hultén  
Styrelseledamot Kassör

---

Paulina Olsson Engström  
Styrelseledamot

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

---

Bo Magnus Gustafsson  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

18.04.2024 08:21

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 11.04.2024 10:11

DOCUMENT ID:

SkG4roGBxA

ENVELOPE ID:

H1ZGrifrlC-Skg4roGBxA

DOCUMENT NAME:

Brf Station 1901, 769638-4689 - Årsredovisning 2023.pdf  
18 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
<b>1. Bashkim Morina</b> bashkim.morina@rahamqvist.com	Signed Authenticated	11.04.2024 10:19 11.04.2024 10:13	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1986/03/29) IP: 62.95.32.58
<b>2. Per Magnus Hultén</b> magnushulten.mh@gmail.com	Signed Authenticated	11.04.2024 15:03 11.04.2024 15:02	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1965/09/29) IP: 83.185.246.186
<b>3. JOHANNA AXELSSON</b> axelsson.jc@gmail.com	Signed Authenticated	11.04.2024 16:44 11.04.2024 15:06	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1992/03/14) IP: 94.191.152.238
<b>4. LISA TALLING</b> lisatalling@gmail.com	Signed Authenticated	16.04.2024 11:32 16.04.2024 11:32	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1986/01/14) IP: 178.132.75.214
<b>5. PAULINA OLSSON ENGSTRÖM</b> paulina.olseng@gmail.com	Signed Authenticated	16.04.2024 15:30 16.04.2024 15:30	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1990/02/16) IP: 185.40.184.11
<b>6. BO MAGNUS GUSTAFSSON</b> magnus.gustafsson@kpmg.se	Signed Authenticated	18.04.2024 08:21 18.04.2024 08:20	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1971/09/30) IP: 195.84.56.2

\* 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 Bostadsrättsföreningen Station 1901, org. nr 769638-4689

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Station 1901 för år 2023.

Enligt min 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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsmed 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.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Station 1901 för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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 försumelse 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Karlskoga den april 2024

Magnus Gustafsson  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

18.04.2024 08:22

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 11.04.2024 10:11

DOCUMENT ID:

rkGNHozSg0

ENVELOPE ID:

HkxfrszrlR-rkGNHozSg0

DOCUMENT NAME:

revisionsberättelse\_brf station 1901.pdf

2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. BO MAGNUS GUSTAFSSON	Signed	18.04.2024 08:22	eID	Swedish BankID (DOB: 1971/09/30)
magnus.gustafsson@kpmg.se	Authenticated	18.04.2024 08:22	Low	IP: 195.84.56.2

\* 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