



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Station 1901

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

<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. 4
Flerårsöversikt .....	s. 4
Upplysning vid förlust .....	s. 5
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. 17</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 nuvarande 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

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2021-2022 och består av 2 flerbostadshus.

Värdeåret är 2022.

Föreningen har 116 bostadsrätter om totalt 8 090 kvm och 1 lokal om 53 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Bashkim Morina	Ordförande
Lisa Talling	Vice ordförande
Magnus Hultén	Styrelseledamot kassör
Hans Ola Löfgren	Styrelseledamot
Johanna Axelsson	Styrelseledamot
Lars Schön	Suppleant
Olivia Fornander Marchesini	Suppleant

### Valberedning

Paulina Olsson Engström  
Victor Bogren  
Sara Carles

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsemedlemmar två i förening

### Revisorer

KPMG AB Auktoriserad revisor

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-10.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

### Avtal med leverantörer

Teknisk och ekonomisk förvaltning SBC

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

Föreningen justerade sin avgift med en höjning på 20% från november 2023 och med en ytterligare höjning på 8% från oktober 2024. Med dessa justeringar är en realistisk bedömning att nå ett kassaflöde i balans under 2025. På kostnadssidan har vi en positiv ekonomisk effekt av såväl räntesänkningar som omförhandlade leverantörsavtal, som slog igenom successivt under 2024 och fullt ut för hela kalenderåret 2025.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-10-01 med 8%.

#### Förändringar i avtal

Förändringar förvaltning:

Flera leverantörsavtal är omförhandlade från att gå via SBC till direktkontrakt med leverantörer för städning, mattvätt, gårdsskötsel och snöröjning.

Förändringar låneavtal bank:

Vi är nu klassade som en sk etablerad förening och kan bevisa en ekonomi under kontroll. Därmed har vi förhandlat avtal till en lägre räntemarginal, samt även förskjutit erläggande av ränta och amorteringar till efter respektive månadsskifte. På så sätt har vi, förutom en lägre räntekostnad, också etablerat en starkare likviditet under årets samtliga perioder.

#### Övriga uppgifter

Uppförandet av föreningens byggnader färdigställdes under 2023. Slutavräkning på entreprenaden genomfördes per sista augusti 2023, vilket också markerar datum för övergång från entreprenad till förvaltningskedet. Det innebär att föreningens resultaträkning för jämförande räkenskapsår 2023 endast omfattar fyra månader, september till december.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 161 st. Tillkommande medlemmar under året var 25 och avgående medlemmar under året var 18. Vid räkenskapsårets slut fanns det 168 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 21 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	8 531 519	2 572 173	-	-
Resultat efter fin. poster	-7 565 909	-2 670 274	-	-
Soliditet (%)	80	80	-	-
Yttre fond	322 896	80 780	-	-
Taxeringsvärde	307 952 000	240 648 000	78 133 000	71 140 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	903	609	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	85	85,2	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	12 820	12 902	-	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	12 737	12 818	2 828	-
Sparande per kvm totalyta, kr	11	-22	0	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	79	19	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	99	17	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	47	2	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	224	38	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,39	2,59	-	-
Räntekänslighet (%)	14,37	21,19	-	-

**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 och vatten (totalt 539 465 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

Föreningens rörelseresultat är negativt. Efter återläggning av icke kassaflödespåverkande resultatposter, främst avskrivningar, genererar föreningen ett positivt kassaflöde för räkenskapsår 2024. För att trimma in en trygg balans i ekonomin för vår nybildade förening så valde vi att inte amortera på lånen under andra halvåret 2024. Med en full takt i amortering skulle kassaflödet ändå ha varit något positivt. Från 2025 sker full amortering enligt ursprungligt planerad takt.

Föreningen planerar för ett underliggande positivt kassaflöde som ger löpande utrymme för såväl ordinarie som, stundtals, extra amorteringar. På så sätt skapas finansieringsutrymme för framtida underhåll och renoveringar.

## Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	434 585 500	-	-	434 585 500
Upplåtelseavgifter	5 450 000	-	-	5 450 000
Fond, yttre underhåll	80 780	-224	242 340	322 896
Balanserat resultat	-80 780	-2 670 050	-242 340	-2 993 170
Årets resultat	-2 670 274	2 670 274	-7 565 909	-7 565 909
<b>Eget kapital</b>	<b>437 365 226</b>	<b>0</b>	<b>-7 565 909</b>	<b>429 799 317</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 750 830
Årets resultat	-7 565 909
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-242 340
<b>Totalt</b>	<b>-10 559 079</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	190 800
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-10 368 279</b>

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

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	8 531 519	2 572 173
Övriga rörelseintäkter	3	20 262	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>8 551 781</b>	<b>2 572 173</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 009 623	-798 816
Övriga externa kostnader	9	-997 782	-317 686
Personalkostnader	10	-88 163	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-7 465 146	-2 492 140
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-11 560 714</b>	<b>-3 608 642</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-3 008 933</b>	<b>-1 036 469</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		15 709	15 463
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-4 572 685	-1 649 268
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-4 556 976</b>	<b>-1 633 805</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-7 565 909</b>	<b>-2 670 274</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-7 565 909</b>	<b>-2 670 274</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12	532 910 085	539 700 953
Markanläggningar	13	4 062 627	4 234 287
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>536 972 712</b>	<b>543 935 240</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag		0	47 600
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>0</b>	<b>47 600</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>536 972 712</b>	<b>543 982 840</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		83 803	182 518
Övriga fordringar	15	2 733 037	3 524 384
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	215 555	69 251
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>3 032 395</b>	<b>3 776 153</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		6 357	30 000
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>6 357</b>	<b>30 000</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>3 038 752</b>	<b>3 806 154</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>540 011 464</b>	<b>547 788 994</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		440 035 500	440 035 500
Fond för yttre underhåll		322 896	80 780
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>440 358 396</b>	<b>440 116 280</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-2 993 170	-80 780
Årets resultat		-7 565 909	-2 670 274
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-10 559 079</b>	<b>-2 751 054</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>429 799 317</b>	<b>437 365 226</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	63 000 000	42 000 000
Övriga långfristiga skulder		278 250	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>63 278 250</b>	<b>42 000 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	40 716 250	62 238 750
Leverantörsskulder		258 914	245 541
Skatteskulder		9 520	540 830
Övriga kortfristiga skulder		4 306 748	4 342 392
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 642 464	1 056 255
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>46 933 897</b>	<b>68 423 768</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>540 011 464</b>	<b>547 788 994</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-3 008 933</b>	<b>-1 036 469</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	7 465 146	2 492 140
	<b>4 456 213</b>	<b>1 455 671</b>
Erhållen ränta	15 709	15 463
Erlagd ränta	-4 133 323	-1 355 981
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>338 599</b>	<b>115 153</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	1 445 711	120 777 910
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-406 733	-6 868 362
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 377 578</b>	<b>114 024 701</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-502 618	-270 710 285
Avyttring av finansiella tillgångar	47 600	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-455 018</b>	<b>-270 710 285</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Bundet eget kapital	0	243 825 500
Upptagna lån	238 500	62 805 809
Amortering av lån	-522 500	-261 250
Förändring av checkräkningskredit	0	-150 782 247
Depositioner	39 750	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-244 250</b>	<b>155 587 812</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>678 310</b>	<b>-1 097 772</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 030 662</b>	<b>3 128 434</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>2 708 971</b>	<b>2 030 662</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 bredband, el, 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	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

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.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	6 743 607	2 014 224
Hysesintäkter lokaler, moms	98 008	33 104
Hysesintäkter garage	896 298	298 652
Hysesintäkter p-plats	1 500	0
Hysesintäkter förråd	100 900	2 500
Deb. fastighetsskatt, moms	2 380	0
Bredband	-819	0
Varmvatten, moms	293 552	77 025
El	675	0
El, moms	258 150	100 486
Elintäkter laddstolpe moms	11 567	0
Hysesintäkter, övrigt	23 750	0
Påminnelseavgift	1 020	300
Dröjsmålsränta	700	59
Pantsättningsavgift	20 055	8 925
Överlåtelseavgift	27 227	9 348
Administrativ avgift	823	0
Andrahandsuthyrning	27 246	1 314
Vidarefakturerade kostnader	24 533	8 226
Vidarefakturerade kostnader, moms	345	18 009
Öres- och kronutjämning	2	0
<b>Summa</b>	<b>8 531 519</b>	<b>2 572 173</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Fakturerade kostnader	12 762	0
Övriga intäkter	7 500	0
<b>Summa</b>	<b>20 262</b>	<b>0</b>

#### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel utöver avtal	430	1 471
Besiktningar	23 500	0
Brandskydd	2 404	0
Myndighetstillsyn	8 060	0
Gårdkostnader	20 813	2 430
Gemensamma utrymmen	39 295	294
Sophantering	0	717
Garage/parkering	24 303	2 113
Snöröjning/sandning	138 510	171 783
Serviceavtal	211 666	32 926
Mattvätt/Hyrmattor	37 005	16 863
Förbrukningsmaterial	510	3 597
<b>Summa</b>	<b>506 496</b>	<b>232 194</b>

#### NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	14 919	224
Installationer	12 714	0
Trapphus/port/entr	-14 015	0
Sophantering/återvinning	5 504	0
Dörrar och lås/porttele	18 805	0
VVS	11 219	0
Ventilation	18 455	6 783
Elinstallationer	34 541	20 195
Hissar	80 580	66 951
Garage/parkering	27 247	0
Vattenskada	3 908	0
<b>Summa</b>	<b>213 878</b>	<b>94 152</b>

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Lokaler	190 800	0
<b>Summa</b>	<b>190 800</b>	<b>0</b>

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	640 536	152 227
Uppvärmning	807 441	140 422
Vatten	379 785	14 140
Sophämtning/renhållning	191 621	64 925
<b>Summa</b>	<b>2 019 383</b>	<b>371 715</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	35 772	96 777
Bredband	24 254	3 978
Fastighetsskatt	9 520	0
Korr. fastighetsskatt	9 520	0
<b>Summa</b>	<b>79 066</b>	<b>100 755</b>

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	11 429	1 842
Tele- och datakommunikation	48 527	18 329
Inkassokostnader	2 223	1 032
Fritids och trivselkostnader	4 112	0
Föreningskostnader	10 722	0
Förvaltningsarvode enl avtal	764 999	249 434
Överlåtelsekostnad	44 113	7 116
Pantsättningskostnad	30 941	13 396
Övriga förvaltningsarvoden	67 017	18 152
Korttidsinventarier	6 436	0
Administration	7 262	8 386
<b>Summa</b>	<b>997 782</b>	<b>317 686</b>

### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	28 652	0
Löner till kollektivanst	39 150	0
Arbetsgivaravgifter	20 361	0
<b>Summa</b>	<b>88 163</b>	<b>0</b>

### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	4 566 673	1 649 268
Kostnadsränta skatter och avgifter	6 012	0
<b>Summa</b>	<b>4 572 685</b>	<b>1 649 268</b>

<b>NOT 12, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	542 135 873	118 108 407
Årets inköp	502 618	266 418 778
Omklassificering från pågående projekt	0	157 608 688
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>542 638 491</b>	<b>542 135 873</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-2 434 920	0
Årets avskrivning	-7 293 486	-2 434 920
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-9 728 406</b>	<b>-2 434 920</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>532 910 085</b>	<b>539 700 953</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>118 223 274</i>	<i>118 304 430</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	229 819 000	84 382 000
Taxeringsvärde mark	78 133 000	78 133 000
<b>Summa</b>	<b>307 952 000</b>	<b>162 515 000</b>

<b>NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	4 291 507	0
Årets inköp	0	4 291 507
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>4 291 507</b>	<b>4 291 507</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-57 220	0
Årets avskrivning	-171 660	-57 220
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-228 880</b>	<b>-57 220</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>4 062 627</b>	<b>4 234 287</b>

<b>NOT 14, PÅGÅENDE PROJEKT</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Vid årets början	0	157 608 688
Anskaffningar under året	0	0
Omklassificerat	0	-157 608 688
<b>Vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	5 559	46 929
Skattefordringar	0	495 759
Momsavräkning	22 582	981 035
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	2 282	0
Transaktionskonto	1 637 940	936 146
Borgo räntekonto	1 064 674	1 064 516
<b>Summa</b>	<b>2 733 037</b>	<b>3 524 384</b>

### NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	88 392	25 396
Förutbet försäkr premier	71 541	0
Förutbet bredband	2 122	1 988
Upplupna intäkter	53 500	41 867
<b>Summa</b>	<b>215 555</b>	<b>69 251</b>

### NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Swedbank hypotek AB	2025-03-02	2,99 %	20 500 000	20 500 000
Swedbank hypotek AB	2025-03-02	2,99 %	20 216 250	20 738 750
Swedbank hypotek AB	2026-06-17	3,47 %	21 000 000	21 000 000
Swedbank hypotek AB	2027-08-25	4,49 %	21 000 000	21 000 000
Swedbank hypotek AB	2028-08-25	4,40 %	21 000 000	21 000 000
<b>Summa</b>			<b>103 716 250</b>	<b>104 238 750</b>
Varav kortfristig del			40 716 250	62 238 750

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 97 968 750 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	109	120 412
Uppl kostn el	55 103	0
Uppl kostnad Värme	100 189	0
Uppl kostn räntor	732 649	293 287
Uppl kostnad Sophämtning	10 861	0
Förutbet hyror/avgifter	743 553	642 556
<b>Summa</b>	<b>1 642 464</b>	<b>1 056 255</b>

### NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	105 500 000	105 500 000

### NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Garantibesiktning (2-årsbesiktning) av fastigheten utförs under mars 2025.

## Underskrifter

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

Täby

---

Bashkim Morina  
Ordförande

---

Hans Ola Löfgren  
Styrelseledamot

---

Johanna Axelsson  
Styrelseledamot

---

Lisa Talling  
Vice ordförande

---

Magnus Hultén  
Styrelseledamot kassör

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

---

KPMG AB  
Bo Magnus Gustafsson  
Auktoriserad revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

27.05.2025 08:11

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 26.05.2025 08:57

**DOCUMENT ID:**

HkmBCe9bzgg

**ENVELOPE ID:**

B1gr0I5-Gel-HkmBCe9bzgg

**DOCUMENT NAME:**

Brf Station 1901, 769638-4689 - Årsredovisning 2024.pdf

19 pages

**SHA-512:**

2c5db0938f05a3f4781405e4567bf1449c4bbe49b9f57a103cc74f82ca8ea83d720e850a0774abaa20411b576ccbb93d1a18e5b9ba0e0be16f3dcf2c6be541dd

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

## 🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
<b>1. Bashkim Morina</b> bashkim.morina@rahmqvist.com	 Signed Authenticated	26.05.2025 09:06 26.05.2025 09:05	eID Low	Swedish BankID IP: 62.95.32.58
<b>2. JOHANNA AXELSSON</b> axelsson.jc@gmail.com	 Signed Authenticated	26.05.2025 10:00 26.05.2025 09:59	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.152.226
<b>3. Per Magnus Hultén</b> magnushulten.mh@gmail.com	 Signed Authenticated	26.05.2025 10:38 26.05.2025 10:38	eID Low	Swedish BankID IP: 176.10.144.32
<b>4. LISA TALLING</b> lisatalling@gmail.com	 Signed Authenticated	26.05.2025 12:05 26.05.2025 10:26	eID Low	Swedish BankID IP: 90.238.13.55
<b>5. HANS OLA LÖFGREN</b> hansola.lofgren@gmail.com	 Signed Authenticated	26.05.2025 14:02 26.05.2025 14:01	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.153.78
<b>6. BO MAGNUS GUSTAFSSON</b> magnus.gustafsson@kpmg.se	 Signed Authenticated	27.05.2025 08:11 27.05.2025 08:10	eID Low	Swedish BankID IP: 98.128.167.97

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## 📎 Attachments

No attachments related to this 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