

Årsredovisning för
Brf Stationen 1
769623-8257

Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8
Noter till resultaträkning	9-10
Noter till balansräkning	10-11
Övriga noter	12
Underskrifter	13

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Stationen 1 i Hässelby Strand (769623-8257) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01--2019-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

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 Hässelby.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Hundgården 2 i Stockholms kommun, omfattande adresserna Fyrspanngatan 177 och 183 samt Persikogatan 81 och 83. Bostadsrättsföreningen Stationen 1 i Hässelby Strand byggdes år 2015. Marken är upplåten med tomträtt. Tomträttsavtalet löper tills 2038-01-01.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
63	lägenheter, bostadsrätt	3368
0	lägenheter, hyresrätt	0
0	lokaler, bostadsrätt	0
5	lokaler, hyresrätt	372

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar/inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2019-05-16.

Styrelsen har utgjorts av:

Torkel Endoff	Ordförande
Anders Wollner	Sekreterare
Maria Fyttili	Ledamot
Elina Schmidt	Ledamot
Anna Ullmark	Ledamot

Magnus Teeling	Suppleant
Kenneth Jacobsen	Suppleant
Frida Johansson	Suppleant
Nathalie Powell	Suppleant

Föreningens firma tecknas två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit David Walman, Rävissor AB, vald vid föreningsstämman.

Valberedningen har utgjorts av styrelsen, då ingen frivillig anmälde sig vid föreningsstämman.

Avgifterna har inte höjts under 2019. Under 2020 planerar föreningen ingen avgiftsförändring.

Föreningen har tagit in offerter för att ta fram en underhållsplan för kommande år. Från nästa verksamhetsår avser styrelsen specificera förväntade framtida kostnader för väsentliga underhållsåtgärder.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ärende värme och vatten: Under 2019 har styrelsen fortsatt haft problem med trasig anläggning för värmeförsel i fastigheten och varit tvungen att helt förlita sig på fjärrvärmepump. Under årets första kvartal tog styrelsen in offerter för att rengöra systemet, och accepterade under sommaren offert från Chemiclean. Detta arbete påbörjades under hösten då Chemiclean på plats spolade ur en stor mängd rost ur systemet. Därefter konstaterades det att även värmepumpen var defekt, varvid styrelsen tog in besiktning från Energipartner. Denne konstaterade att värmepump + kompressor troligast behövde bytas ut. Efter utgången av räkenskapsåret har styrelsen tagit in offerter på utbyte/repairation av detta.

Ärendet anmäldes till föreningens försäkringsbolag under hösten 2019. Beslutet är att Länsförsäkringar kommer stå för 60 procent av totalkostnaden för det arbete som Chemiclean utförde. Vi avvaktar för närvarande kostnad för utbyte/repairation av värmepump med kompressor för att få ett beslut även där. Tidigare har Länsförsäkringar sagt att de kommer stå för 60 procent även för det arbetet, men givet att det har gått en tid sedan dess vill de se offerter först.

Även varmvattnet har under perioden krånglat i föreningen. Där har dock HSB gjort ett utbyte av utrustning i början av 2019 och sedan dess har det fungerat utan klagomål från medlemmarna.

Oaktat ovanstående ej planerade mer kostnader är föreningens kassaflöde dock fortsatt starkt. Eftersom avskrivningar på byggnader endast är en kostnad i räkenskaperna och ej ett utflöde av likviditet var årets kassaflöde positivt med ca 1 264 tkr.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Ekonomisk förvaltning: Fastighetsägarna Service Stockholm AB

Teknisk förvaltning: HSB Stockholm

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (tkr)	4 096	4 128	4 049	4 004
Resultat efter fin. poster (tkr)	-146	101	-82	-88
Soliditet (%)	61%	60%	60%	59%

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	89 876 800	-	596 000	-816 726	101 204	89 757 278
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Reservering till fond för yttre underhåll			200 000	-200 000		
Balanseras i ny räkning				101 204	-101 204	
Årets resultat					-146 334	-146 334
Belopp vid årets utgång	89 876 800	-	796 000	-915 522	-146 334	89 610 944

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Förslag till resultatdisposition	
Balanserat resultat	-915 522
Årets resultat	-146 334
Totalt	-1 061 856
Avsättning till yttre fond	170 000
Uttag ur yttre fond	
Balanseras i ny räkning	-1 231 856
Summa	-1 061 856

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 096 338	4 127 945
Övriga rörelseintäkter	3	3 950	3 574
Summa rörelseintäkter		4 100 288	4 131 519
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-1 924 787	-1 766 825
Övriga externa kostnader	5	-13 231	-7 405
Personalkostnader och arvoden	6	-123 205	-123 206
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 410 276	-1 410 276
Summa rörelsekostnader		-3 471 499	-3 307 712
Rörelseresultat		628 789	823 807
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 619	84
Räntekostnader och liknande resultatposter		-776 743	-722 687
Summa finansiella poster		-775 124	-722 603
Resultat efter finansiella poster		-146 335	101 204
Resultat före skatt		-146 335	101 204
Årets resultat		-146 334	101 204

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Tomträtt	7	37 398 123	37 758 759
Summa immateriella anläggningstillgångar		37 398 123	37 758 759
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	108 849 222	109 898 862
Summa materiella anläggningstillgångar		108 849 222	109 898 862
Summa anläggningstillgångar		146 247 345	147 657 621
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		53 360	89 809
Övriga fordringar		73 155	120 448
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		168 308	141 764
Summa kortfristiga fordringar		294 823	352 021
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	9	1 381 838	1 276 888
Summa kassa och bank		1 381 838	1 276 888
Summa omsättningstillgångar		1 676 661	1 628 909
SUMMA TILLGÅNGAR		147 924 006	149 286 530

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		89 876 800	89 876 800
Fond för yttre underhåll		796 000	596 000
Summa bundet eget kapital		90 672 800	90 472 800
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-915 522	-816 726
Årets resultat		-146 334	101 204
Summa fritt eget kapital		-1 061 856	-715 522
Summa eget kapital		89 610 944	89 757 278
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	56 184 642	57 340 222
Summa långfristiga skulder		56 184 642	57 340 222
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	10	1 201 412	1 425 148
Leverantörsskulder		140 423	206 438
Skatteskulder		103 720	94 580
Övriga skulder		27 247	26 564
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		655 618	436 300
Summa kortfristiga skulder		2 128 420	2 189 030
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		147 924 006	149 286 530

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2)

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 22 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parentes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	0,92%	(0,92)

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter	2 985 830	2 988 480
Hyror	1 084 772	1 113 544
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	18 982	23 422
Övriga hyresintäkter	6 754	2 499
	4 096 338	4 127 945

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019	2018
Övrigt	3 950	3 574
Summa	3 950	3 574

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2019	2018
Drift		
Fastighetsskötsel	99 311	95 861
Städning	103 235	107 735
Tillsyn, besiktning, kontroller	7 190	51 160
Trädgårdsskötsel	12 167	-
Snöröjning	24 747	31 362
Reparationer	128 362	107 038
EI	65 239	126 169
Uppvärmning	416 856	385 342
Vatten	136 892	134 280
Sophämtning	62 005	57 941
Försäkringspremie	39 162	38 136
Tomträttsavgäld	237 300	284 475
Fastighetsskatt lokaler	56 430	47 290
Övriga fastighetskostnader	112 558	48 378
Kabel-tv/Bredband/IT	91 898	91 387
Förvaltningsarvode ekonomi	98 316	97 971
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	772	-
Panter och överlåtelser	17 318	24 526
Juridiska åtgärder	-	27 843
Övriga externa tjänster	8 502	9 931
	1 718 260	1 766 825
Underhåll		
Ventilation	144 157	-
Byggnad	62 370	-
	1 924 787	1 766 825
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	1 924 787	1 766 825

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Porto / Telefon	-	545
Besiktning- och utredningskostnader	5 880	-
Revisionarvode	7 351	6 860
Summa	13 231	7 405

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2019	2018
Styrelsearvode	93 750	93 750
Sociala kostnader	29 455	29 456
	123 205	123 206

Föreningen har ingen anställd personal

Noter till balansräkning

Not 7 Tomträtt

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
Tomträtt	39 200 000	39 200 000
	39 200 000	39 200 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 441 241	-1 080 605
-Årets avskrivning enligt plan	-360 636	-360 636
	-1 801 877	-1 441 241
Redovisat värde vid årets slut	37 398 123	37 758 759

Not 8 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	114 091 800	114 091 800
-Mark	-	-
	<u>114 091 800</u>	<u>114 091 800</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-4 192 938	-3 143 298
-Årets avskrivning enligt plan	-1 049 640	-1 049 640
	<u>-5 242 578</u>	<u>-4 192 938</u>
Redovisat värde vid årets slut	108 849 222	109 898 862
Taxeringsvärde		
Byggnader	53 599 000	52 299 000
Mark	17 644 000	14 430 000
	<u>71 243 000</u>	<u>66 729 000</u>
Bostäder	65 600 000	62 000 000
Lokaler	5 643 000	4 729 000
	<u>71 243 000</u>	<u>66 729 000</u>

Not 9 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Avräkningskonto Fastighetsägarna	1 381 838	1 276 888
Summa	1 381 838	1 276 888

Not 10 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2019-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2018-12-31
Hypotek **40	2020-11-11	1,25%	18 468 963		18 468 963
Hypotek **57		1,335%	18 300 259	-1 178 240	19 478 499
Hypotek **73	2022-11-25	1,54%	20 616 832	-20 958	20 637 790
Hökerum Bygg			-	-180 118	180 118
			<u>57 386 054</u>		<u>58 765 370</u>
Kortfristig del			-1 201 412		-1 425 148
			56 184 642		57 340 222

Övriga noter

Not 11 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	62 200 000	62 200 000
Summa ställda säkerheter	62 200 000	62 200 000

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Pågående COVID-19-pandemi kan komma att medföra ökade kostnader och minskade intäkter för föreningen i en omfattning som styrelsen i dagsläget inte kan bedöma eller överblicka. Styrelsen bedömer dock att påverkan på föreningens ekonomi under 2020 kommer vara begränsad, men följer utvecklingen noga.

I övrigt har inga andra väsentliga händelser inträffat efter räkenskapsårets slut.

Underskrifter

Stockholm 2020-

Torkel Endoff



Elina Schmidt



Maria Fytli



Anna Ullmark



Anders Wollner



Min revisionsberättelse har lämnats den 2020-05-05

David Walman
Rävisor AB



REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Stationen 1 i Hässelby Strand för år 2019.

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 2019-12-31 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 för år 2019.

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.

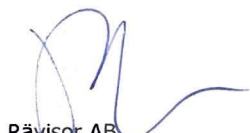
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt 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 2020-05-05



Rävisor AB
David Walman
Revisor