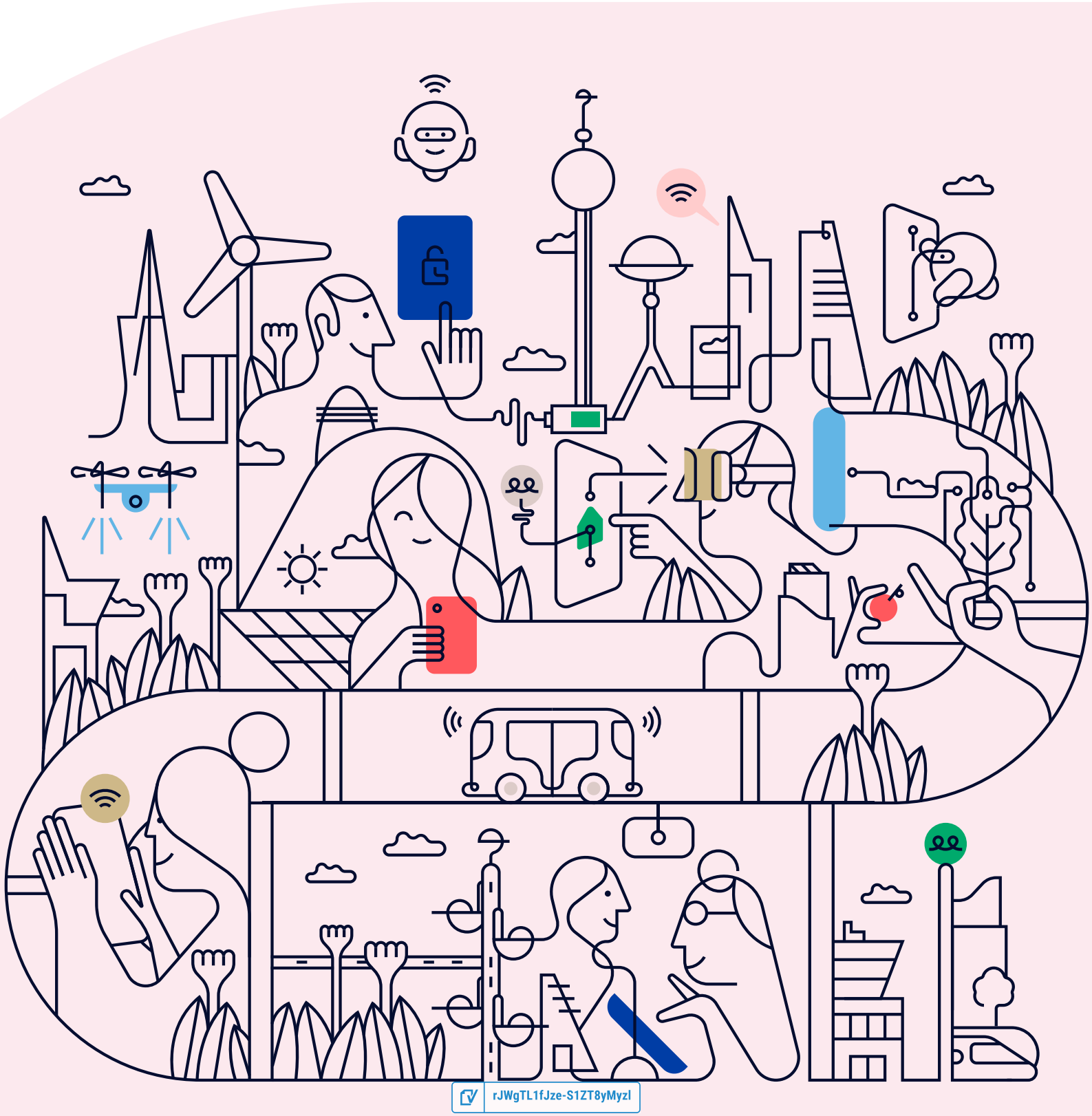
2025
Årsredovisning

Brf Stationen 1 i
Hässelby Strand



rJWgTL1fJze-S1ZT8yMyzl

Välkommen till årsredovisningen för Brf Stationen 1 i Hässelby Strand

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen ..... **s. 1**
Förvaltningsberättelse ..... s. 1
Resultaträkning ..... s. 1
Balansräkning ..... s. 1
Kassaflödesanalys ..... s. 1
Noter ..... s. 1
Giltighet ..... s. 1

Förvaltningsberättelse ..... **s. 2**
Verksamheten ..... s. 2
Medlemsinformation ..... s. 4
Flerårsöversikt ..... s. 5
Upplysning vid förlust ..... s. 5
Förändringar i eget kapital ..... s. 6
Resultatdisposition ..... s. 6

Resultaträkning ..... **s. 7**

Balansräkning ..... **s. 8**

Kassaflödesanalys ..... **s. 10**

Noter ..... **s. 11**

Underskrifter ..... **s. 18**

rJWgTL1fJze-S1ZT8yMyzl

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.

rJWgTL1fJze-S1ZT8yMyzl

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-10-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-12-01 och nuvarande stadgar registrerades 2015-12-09 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 fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Hundgården 2	2012	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Stockholm

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2012-2014 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 2014.

Föreningen har 68 bostadsrätter om totalt 3 368 kvm och 6 lokaler om 372 kvm. Byggnadernas totalyta är 3 740 kvm.

rJWgTL1fJze-S1ZT8yMyzl

Styrelsens sammansättning

Caroline Maria Christina Spens	Ordförande
Ali Afif Mezher	Styrelseledamot
Daniel Bornstrand	Styrelseledamot
Mikael Cedergren	Styrelseledamot
Shahriar Malek	Styrelseledamot
Elina Schmidt	Styrelseledamot, avgick nov 2025
Erika Larsson	Styrelseledamot, avgick nov 2025
Julius Mandrén	Styrelseledamot, avgick nov 2025
Ulf Karlqvist	Styrelseledamot, avgick nov 2025

Valberedning

Angelina Barkfjärd, Magnus Björklund, Tanushrge Sinna Ray

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Sverker Carlsson Revisor Rävisor AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-27.

Extra föreningsstämma hölls 2025-11-26. Under året hölls en extra föreningsstämma med anledning av att den då sittande styrelsen meddelade sin avgång. Vid stämman valdes en ny styrelse av föreningens medlemmar. I samband med detta utsågs även en ny valberedning..

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2049. Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Utförda historiska underhåll

2021-2023 Reparation av undercentral - Pågående

Planerade underhåll

2025-2026 Trapphusbelysning

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC
Teknisk förvaltning	CityFörvaltning AB

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Hundgården 1, med en andel på 23%.

Samfälligheten förvaltar garageplatser och tillhörande utrymmen.

rJWgTL1fJze-S1ZT8yMyzl

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under räkenskapsåret genomfördes två avgiftshöjningar. Bakgrunden till dessa var främst ökade räntekostnader till följd av det förändrade ränteläget, samt i viss utsträckning ökade energikostnader, vilket påverkade föreningens likviditet.

Mot denna bakgrund beslutades om en avgiftshöjning om 20 % från och med maj 2025, samt ytterligare en höjning om 20 % från och med oktober 2025.

Under året påbörjade den sittande styrelsen diskussioner med föreningens ekonomiska förvaltare avseende hantering av momsavdrag kopplat till föreningens lokaler.

Ett av föreningens lån omförhandlades till rörlig ränta från 3.62% till 2.35%

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-05-01 med 20% och 2025-10-01 med 20%.

Förändringar i avtal

Under året sades två hyresavtal upp i syfte att omförhandla villkoren och anpassa lokalhyrorna till rådande marknadsförutsättningar.

Under året genomfördes ett byte av leverantör för trapphusstädning i syfte att säkerställa kvalitet och kostnadseffektivitet.

Under räkenskapsåret tog styrelsen beslut om att byta ekonomisk förvaltare från SBC till Delagott med start januari 2026.

Övriga uppgifter

Lokal 6 uthyrdes i februari 2025 med ett hyresavtal om tre år, med möjlighet till förlängning.

Hyresgästen i lokal 7 sades upp den 4 juli 2025, varefter lokalen har stått vakant.

I juli 2025 inträffade en brand i en lägenhet på Fyrspannsgatan 177. Skadans omfattning var sådan att en total återställning av lägenheten krävdes.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 94 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 93 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

rJWgTL1fJze-S1ZT8yMyzl

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	5 460 929	4 838 483	4 504 673	3 982 529
Resultat efter fin. poster	-138 993	-788 472	-588 593	-303 330
Soliditet (%)	63	62	62	-
Yttre fond	1 957 348	1 691 248	1 567 776	1 436 132
Taxeringsvärde	111 482 000	100 044 000	100 044 000	100 044 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 309	1 090	1 003	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	78,5	74,1	72,2	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	14 978	15 337	15 695	16 054
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	13 488	13 811	14 134	14 457
Sparande / kvm totalyta, kr	340	176	264	341
Elkostnad / kvm totalyta, kr	41	23	33	58
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	135	128	103	103
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	53	47	37	29
Energikostnad / kvm totalyta, kr	228	199	173	191
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,27	3,61	2,91	1,39
Räntekänslighet (%)	11,44	14,06	15,64	-

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 medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

Anledningen till den förlust som redovisas beror på förändrade räntor på lån hos banken och låga avgifter för både medlemmar samt lokaler. I årsredovisningen påverkar avskrivningarna negativt, men belastas inte transaktionskontot.

Styrelsen har under 2025 vidtagit åtgärder genom att höja avgifter för både medlemmar i föreningen samt

rJWgTL1fJze-S1ZT8yMyzl

lokal avgifter. Styrelsens fortsatta arbete bör vara att kontrollera och övervaka föreningens intäkter och utgifter för att hela tiden motverka onödiga kostnader. Samt förändringar som påverkar föreningens ekonomi.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	89 876 800	-	-	89 876 800
Fond, yttre underhåll	1 691 248	-37 500	303 600	1 957 348
Balanserat resultat	-3 253 458	-750 972	-303 600	-4 308 030
Årets resultat	-788 472	788 472	-138 993	-138 993
Eget kapital	**87 526 118**	**0**	**-138 993**	**87 387 126**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 004 430
Årets resultat	-138 993
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-303 600
Totalt	**-4 447 022**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråktas	
Balanseras i ny räkning	**-4 447 022**

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

rJWgTL1fJze-S1ZT8yMyzl

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 460 929	4 838 483
Övriga rörelseintäkter	3	155 122	120 084
Summa rörelseintäkter		**5 616 051**	**4 958 567**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 291 275	-2 185 182
Övriga externa kostnader	9	-223 008	-159 721
Personalkostnader	10	-165 109	-114 419
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 410 276	-1 410 276
Summa rörelsekostnader		**-4 089 668**	**-3 869 598**
RÖRELSERESULTAT		**1 526 383**	**1 088 969**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 598	11 280
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 666 974	-1 888 722
Summa finansiella poster		**-1 665 376**	**-1 877 441**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-138 993**	**-788 472**
ÅRETS RESULTAT		**-138 993**	**-788 472**

rJWgTL1fJze-S1ZT8yMyzl

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar			
Övriga immateriella anläggningstillgångar		35 234 299	35 594 935
Summa immateriella anläggningstillgångar		**35 234 299**	**35 594 935**
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	102 551 373	103 601 013
Summa materiella anläggningstillgångar		**102 551 373**	**103 601 013**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**137 785 672**	**139 195 948**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		4 595	23 189
Övriga fordringar	13	568 934	856 623
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	247 789	225 627
Summa kortfristiga fordringar		**821 318**	**1 105 439**
Kassa och bank			
Kassa och bank		455 053	0
Summa kassa och bank		**455 053**	**0**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**1 276 371**	**1 105 439**
SUMMA TILLGÅNGAR		**139 062 043**	**140 301 386**

rJWgTL1fJze-S1ZT8yMyzl

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		89 876 800	89 876 800
Fond för yttre underhåll		1 957 348	1 691 248
Summa bundet eget kapital		**91 834 148**	**91 568 048**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 308 030	-3 253 458
Årets resultat		-138 993	-788 472
Summa fritt eget kapital		**-4 447 022**	**-4 041 930**
SUMMA EGET KAPITAL		**87 387 126**	**87 526 118**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	16 053 619	31 717 554
Övriga långfristiga skulder		4 900	4 200
Summa långfristiga skulder		**16 058 519**	**31 721 754**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	34 392 091	19 935 828
Leverantörsskulder		228 326	235 141
Skatteskulder		181 260	156 880
Övriga kortfristiga skulder		41 976	40 986
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	772 745	684 679
Summa kortfristiga skulder		**35 616 398**	**21 053 514**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**139 062 043**	**140 301 386**

rJWgTL1fJze-S1ZT8yMyzl

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**1 526 383**	**1 088 969**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 410 276	1 410 276
	2 936 659	**2 499 245**
Erhållen ränta	1 598	11 280
Erlagd ränta	-1 691 239	-2 023 864
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**1 247 018**	**486 662**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	2 583	-52 028
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	130 886	-111 873
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**1 380 487**	**322 761**
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 207 672	-1 207 672
Depositioner	700	4 200
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**-1 206 972**	**-1 203 472**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**173 515**	**-880 711**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**706 644**	**1 587 355**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**880 159**	**706 644**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

rJWgTL1fJze-S1ZT8yMyzl

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Stationen 1 i Hässelby Strand är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

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 kabel-tv, 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:

Tomträtt	0,92 %
Byggnad	0,92 %

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.

rJWgTL1fJze-S1ZT8yMyzl

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	4 315 184	3 616 272
Hyresintäkter lokaler	4 205	50 460
Hyresintäkter lokaler, moms	740 853	742 882
Hyresintäkter garage	147 050	148 250
Hyresintäkter garage, moms	7 800	22 050
Hyresintäkter p-plats	0	1 800
Deb. fastighetsskatt	376	4 512
Deb. fastighetsskatt, moms	63 655	66 669
Intäkter kabel-TV	93 024	93 024
Hyres- och avgiftsrabatt, moms	-28 035	-18 690
Varmvatten, moms	1 980	0
Uppvärmning, moms	5 357	0
Avfallshantering, moms	59 808	26 832
Övriga intäkter	0	600
Sophämtning	14 874	10 050
Övernattnings-/gästlägenhet	300	4 500
Hyresintäkter, övrigt	600	0
Dröjsmålsränta	186	278
Pantsättningsavgift	4 116	2 865
Överlåtelseavgift	7 350	4 299
Administrativ avgift, moms	98	0
Administrativ avgift	147	196
Andrahandsuthyrning	17 658	16 798
Övriga fakturerade kostnader	0	147
Vidarefakturerade kostnader	4 348	0
Vidarefakturerade kostnader, moms	0	44 686
Öres- och kronutjämning	-5	3
Summa	**5 460 929**	**4 838 483**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	0	114 683
Försäkringsersättning	155 122	5 139
Övriga intäkter, moms	0	262
Summa	**155 122**	**120 084**

rJWgTL1fJze-S1ZT8yMyzl

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	102 935	107 365
Fastighetsskötsel utöver avtal	17 906	14 634
Fastighetsskötsel gård enl avtal	9 891	0
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	10 030
Städning enligt avtal	62 371	106 715
Städning utöver avtal	15 739	0
Besiktningar	14 581	0
Hissbesiktning	9 158	18 158
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	43 560	30 000
Brandskydd	27 129	28 696
Snöröjning/sandning	0	15 737
Serviceavtal	16 770	80 282
Serviceavtal, hissar	85 077	0
Mattvätt/Hyrmattor	4 386	15 285
Förbrukningsmaterial	17 362	46 927
Summa	**426 865**	**473 830**

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Bostadsrättslägenheter	0	4 968
Hyreslokaler	2 182	22 291
Trapphus/port/entr	0	5 813
Källarutrymmen	0	8 735
Dörrar och lås/porttele	0	22 442
VVS	0	2 309
Värmeanläggning/undercentral	43 916	23 539
Ventilation	0	51 075
Elinstallationer	4 099	2 873
Hissar	80 688	54 417
Tak	0	7 033
Fasader	60 790	0
Skador/klotter/skadegörelse	41 621	0
Summa	**233 297**	**205 495**

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Ventilation	0	37 500
Summa	**0**	**37 500**

rJWgTL1fJze-S1ZT8yMyzl

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	152 488	87 785
Uppvärmning	503 794	480 344
Vatten	198 123	177 298
Sophämtning/renhållning	123 206	110 073
Summa	**977 610**	**855 500**

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	69 627	72 661
Självrisk	15 110	0
Tomträttsavgäld	237 300	237 300
Kabel-TV	91 610	92 508
Samfällighetsavgifter	137 036	131 947
Fastighetsskatt	102 820	78 440
Summa	**653 503**	**612 856**

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	3 501	687
Tele- och datakommunikation	3 643	199
Juridiska åtgärder	72 322	9 000
Inkassokostnader	0	1 481
Revisionsarvoden extern revisor	14 266	10 437
Styrelseomkostnader	156	57
Föreningskostnader	5 291	1 936
Förvaltningsarvode enl avtal	86 383	93 937
Överlåtelsekostnad	11 953	5 982
Pantsättningskostnad	7 684	4 272
Administration	6 166	5 959
Konsultkostnader	4 713	25 773
Bostadsrätterna Sverige	6 930	0
Summa	**223 008**	**159 721**

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	131 850	93 750
Arbetsgivaravgifter	33 259	20 669
Summa	**165 109**	**114 419**

rJWgTL1fJze-S1ZT8yMyzl

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	1 666 744	1 886 800
Dröjsmålsränta	230	1 922
Summa	**1 666 974**	**1 888 722**

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	114 091 800	114 091 800
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**114 091 800**	**114 091 800**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-10 490 787	-9 441 147
Årets avskrivning	-1 049 640	-1 049 640
Utgående ackumulerad avskrivning	**-11 540 427**	**-10 490 787**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**102 551 373**	**103 601 013**
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	88 400 000	79 800 000
Taxeringsvärde mark	23 082 000	20 244 000
Summa	**111 482 000**	**100 044 000**

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	117 321	126 979
Momsavräkning	3 507	0
Övriga kortfristiga fordringar	23 000	23 000
Summa	**143 828**	**149 979**

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	95 238	72 462
Förutbet försäkr premier	69 627	69 627
Förutbet kabel-TV	23 599	23 263
Förutbet tomträttsavgäld	59 325	59 325
Upplupna intäkter	0	950
Summa	**247 789**	**225 627**

rJWgTL1fJze-S1ZT8yMyzl

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors-ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Swedbank	2027-09-24	2,41 %	16 657 455	17 261 291
Swedbank	2026-02-28	2,36 %	18 728 156	19 331 992
Swedbank	2026-11-25	3,91 %	15 060 099	15 060 099
Summa			**50 445 710**	**51 653 382**
Varav kortfristig del			34 392 091	19 935 828

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 44 407 350 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

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	63 694	382
Uppl kostnad Fastsköt entrepr	8 850	8 378
Uppl kostnad Städning entrepr	1 493	8 844
Uppl kostn el	13 643	7 542
Uppl kostnad Värme	69 757	66 796
Uppl kostn räntor	97 688	121 953
Uppl kostn vatten	52 495	40 981
Uppl kostnad Sophämtning	31 686	27 589
Uppl kostnad arvoden	7 148	7 148
Beräknade uppl. sociala avgifter	2 246	2 246
Förutbet hyror/avgifter	0	392 820
Förutbet hyror/avgifter tidigare förvaltare	424 045	0
Summa	**772 745**	**684 679**

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	62 200 000	62 200 000

rJWgTL1fJze-S1ZT8yMyzl

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter räkenskapsårets utgång har styrelsen fortsatt arbetet med momsfrågan. Med anledning av ett avgörande från Högsta förvaltningsdomstolen har föreningen övergått till att använda omsättningsmetoden vid beräkning av momsavdrag, vilket möjliggör ett större avdrag för ingående moms hänförlig till momspliktiga lokaler. Arbetet har resulterat i en återbetalning om cirka 30 000 kronor för räkenskapsåret 2025. Vidare pågår arbete med att genomföra retroaktiva beräkningar, vilket kan innebära ytterligare återbetalningar till föreningen. I januari betalade Länsförsäkringar ut en kontantersättning för brand skadeärendet i lägenheten på Fyrspannsgatan 177 för återställningsarbetet. Återställningsarbetet för den brandskadade lägenheten påbörjades under 2026. Utbyte av belysning i trapphusen påbörjat i januari av styrelsen. Arbete utfört på egen hand av styrelsen vilket resulterade i stora besparingar.

rJWgTL1fJze-S1ZT8yMyzl

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-13.

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

Stockholm

Caroline Maria Christina Spens
Ordförande

Ali Afif Mezher
Styrelseledamot

Daniel Bornstrand
Styrelseledamot

Mikael Cedergren
Styrelseledamot

Shahriar Malek
Styrelseledamot

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

Rävisor AB
Sverker Carlsson
Revisor

rJWgTL1fJze-S1ZT8yMyzl



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
15.05.2026 16:59

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering · 13.05.2026 13:55

DOCUMENT ID:
S1ZT8yMyzl

ENVELOPE ID:
rJWgTL1fJze-S1ZT8yMyzl

DOCUMENT NAME:
Brf Stationen 1 i Hässelby Strand, 769623-8257 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
20 pages

SHA-512:
7d10b02cb957e06d0886d5de877f898573c4bab17f1185297268a082ed7245a9bfb73e705c489599e3922581b7f95a4e73f05a4089a744ebf43f33f9d93dd5d3

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
1. **LARS MIKAEL JOAKIM CEDERGREN**	**Signed**	**13.05.2026 14:13**	**eID**	**Swedish BankID**
lostmike@gmail.com	Authenticated	13.05.2026 14:01	Low	IP: 82.118.29.140
2. **Caroline Maria Christina Spens**	**Signed**	**13.05.2026 15:10**	**eID**	**Swedish BankID**
carolinespens@outlook.com	Authenticated	13.05.2026 15:05	Low	IP: 90.130.59.33
3. **ALI AFIF MEZHER**	**Signed**	**13.05.2026 17:43**	**eID**	**Swedish BankID**
mezher_xdali@hotmail.com	Authenticated	13.05.2026 17:40	Low	IP: 90.130.49.60
4. **MATS DANIEL BORNSTRAND**	**Signed**	**13.05.2026 17:45**	**eID**	**Swedish BankID**
daniel.bornstrand@gmail.com	Authenticated	13.05.2026 17:44	Low	IP: 172.226.48.45
5. **SHAHRIAR MALEK**	**Signed**	**13.05.2026 19:13**	**eID**	**Swedish BankID**
shahriar_malek@yahoo.se	Authenticated	13.05.2026 19:08	Low	IP: 81.94.76.209
6. **SVERKER CARLSSON**	**Signed**	**15.05.2026 16:59**	**eID**	**Swedish BankID**
info@ravisor.se	Authenticated	15.05.2026 16:59	Low	IP: 83.233.138.28

* 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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Stationen 1 i Hässelby Strand,

769623-8257

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för **Brf Stationen 1 i Hässelby Strand** för år 2025.

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 inhämtats är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

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 2025-12-31 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.

rkgpU1zJzx-S1Z68yzJfe

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 **Brf Stationen 1 i Hässelby Strand,** för år 2025.

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 resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska signatur

Rävisor AB
Sverker Carlsson
Revisor

rkgpU1zJzx-S1Z68yzJfe

SEALED BY Verified RKGPU1ZJZX-S1Z68YZJFE

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
15.05.2026 17:00

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering · 13.05.2026 13:55

DOCUMENT ID:
S1Z68yzJfe

ENVELOPE ID:
rkgpU1zJzx-S1Z68yzJfe

DOCUMENT NAME:
RB Stationen 1 i Hässelby Strand.pdf
2 pages

SHA-512:
8c35cbbce17dbc73b99e8a5b313aea42ea9f380f9cf9863cb4790b273d146cb43f8159fce5ed940d1daf0d311e14b4916f6a937d7e35f995077039bfed03c6e8

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. SVERKER CARLSSON	Signed	15.05.2026 17:00	eID	Swedish BankID
info@ravisor.se	Authenticated	13.05.2026 21:20	Low	IP: 82.118.29.130

* 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