

Årsredovisning för

# **HSB Brf Stationsmästaren**

769609-3694

Räkenskapsåret

**2024-01-01 - 2024-12-31**

Styrelsen för HSB Brf Stationsmästaren, 769609-3694 får härmed avge årsredovisning för 2024. Föreningen har sitt säte i Danderyds kommun.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Verksamheten

Föreningen bildades den 3 februari 2003. Föreningen är bildad för att inneha och förvalta fastigheten Stationsmästaren i Danderyd. Föreningen består av 10 bostadsrätter och har för närvarande 20 medlemmar.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomst skattelagen (1999:1229), dvs föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Föreningen innehar marken med äganderätt. Föreningen har ingen del i någon samfällighet. Föreningen har en aktuell underhållsplan. I årsavgiften ingår el i gemensamma utrymmen. Värme, vatten och hushållsel betalar bostadsrättsinnehavaren själv.

### Styrelse

Efter föreningsstämman 2024 har styrelsen haft följande sammansättning:

|                    |           |             |
|--------------------|-----------|-------------|
| Håkan Gustavsson   | Ledamot   | Ordförande  |
| Kerstin Thufvesson | Ledamot   | HSB-ledamot |
| Christian Strömlid | Ledamot   | Sekreterare |
| Tomas Oldgren      | Suppleant |             |

### Revisorer

|              |               |
|--------------|---------------|
| Tommy Olin   | Föreningsvald |
| Stefan Kraft | Suppleant     |

### Valberedning

Jesper Widman  
Erik Odén

### Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Håkan Gustafsson, Christian Strömlid, Kerstin Thufvesson, två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 4 (6) protokollförda sammanträden. Inga arvoden till styrelsen har utgått under verksamhetsåret.

### Överlåtelse

Hus 10 uthyrt 240810-250731. Uthyrningen förmedlad av Estate Fastighetsbyrå AB, kontaktperson Caroline Ledin

### Avtal

Något avtal om snöröjning, gräsklippning etc har inte tecknats. Föreningens medlemmar ansvarar gemensamt för detta.

### Fastighetsförsäkring

Fastighetsförsäkring är tecknad med Folksam som har övertagit HSB Försäkring AB.

**Väsentliga händelser under 2024**  
Tillsynsinspektion utförd av Danderyds kommun feb 2024 utan anmärkning.

Murförstärkning västgavel hus 10 genomförd aug.

Hård nerklippning av rönnbärshäck väst om garaget genomförd September.

Radonmätning i samtliga hus genomförd Okt-Dec.

Vår leverantör för laddning av elbilar, Eways, gick i konkurs i december. Föreningen har ingen fordran på Eways och drabbas inte ekonomiskt. Nytt avtal om laddning tecknat med EpSpot.

| Flerårsöversikt                           | 2024-12-31 | 2023-12-31 | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|-------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning (kr)                      | 871 409    | 887 880    | 812 289    | 787 224    |
| Årets resultat (kr)                       | -96 837    | 10 778     | -702 613   | -390 358   |
| Soliditet (%)                             | 82,2       | 81,9       | 81,6       | 81,9       |
| Årsavgift/kvm bostadsyta (kr)             | 625        | 637        | 583        | 565        |
| Årsavgiftens andel av totala intäkter (%) | 100        | 100        | 100        | 100        |
| Lån/kvm bostadsrättsyta (kr)              | 5 740      | 5 817      | 5 893      | 5 971      |
| Lån/kvm totalyta (kr)                     | 5 740      | 5 817      | 5 893      | 5 971      |
| Energikostnad/kvm byggnadsyta (kr)        | 80         | 69         | 78         | 49         |
| Sparande/kvm byggnadsyta (kr)             | 147        | 224        | 262        | 295        |
| Genomsnittlig låneränta (%)               | 3,74       | 2,40       | 1,40       | 1,18       |
| Räntekänslighet (%)                       | 9          | 9          | 10         | 11         |

**Upplysning vid förlust**  
Årets negativa resultat beror på avskrivningarna, resultat före avskrivningar är positivt. Förlusten påverkar inte föreningens möjlighet att finansiera framtida åtaganden. Se kassaflödesanalysen för mer info.

| Definitioner nyckeltal                    |                                                                                                             |
|-------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Årsavgift/kvm bostadsyta (kr)             | Årsavgift genom bostadsyta                                                                                  |
| Genomsnittlig låneränta (%)               | Betald ränta genom lån                                                                                      |
| Soliditet (%)                             | Eget kapital genom totala tillgångar                                                                        |
| Räntekänslighet (%)                       | Lån genom årsavgift                                                                                         |
| Årsavgiftens andel av totala intäkter (%) | Årsavgiften genom totala intäkter                                                                           |
| Lån/kvm byggnadsyta (kr)                  | Lån genom byggnadsyta                                                                                       |
| Energikostnad/kvm byggnadsyta (kr)        | Värme, vatten och el genom byggnadsyta                                                                      |
| Sparande/kvm byggnadsyta (kr)             | Justerat eget kapital (årets resultat+avskrivningar+årets kostnad för planerat underhåll) genom byggnadsyta |

| Förändring Eget Kapital      | Insatser          | Underhålls fond  | Balanserat resultat | Årets resultat |
|------------------------------|-------------------|------------------|---------------------|----------------|
| Belopp vid årets ingång      | 37 434 000        | 1 034 607        | -926 502            | 10 778         |
| Balanseras i ny räkning      |                   |                  | 10 778              | -10 778        |
| Reservering till fond 2024   |                   | 100 000          | -100 000            |                |
| Årets resultat               |                   |                  |                     | -96 837        |
| <b>Belopp vid årets slut</b> | <b>37 434 000</b> | <b>1 134 607</b> | <b>-1 015 724</b>   | <b>-96 837</b> |

## Resultatdisposition

### Föregående års beslut på stämman:

|                         |                   |
|-------------------------|-------------------|
| Balanserat resultat     | -926 502          |
| Föregående års resultat | 10 778            |
| Avsättning till fond    | -100 000          |
| Anspråkstagande av fond | -                 |
|                         | <b>-1 015 724</b> |

### Stämman har att ta ställning till:

|                      |                   |
|----------------------|-------------------|
| Balanserat resultat  | -826 502          |
| Årets resultat       | -96 837           |
| Avsättning till fond | -100 000          |
|                      | <b>-1 023 339</b> |

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

## Resultaträkning

| Belopp i kr                              | Not | 2024-01-01-<br>2024-12-31 | 2023-01-01-<br>2023-12-31 |
|------------------------------------------|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>Intäkter</b>                          |     |                           |                           |
| Nettoomsättning                          | 1   | 871 409                   | 887 880                   |
| Övriga rörelseintäkter                   |     | -                         | 10 943                    |
| <b>Summa intäkter</b>                    |     | <b>871 409</b>            | <b>898 823</b>            |
| <b>Rörelsens kostnader</b>               |     |                           |                           |
| Driftskostnader                          | 2   | -313 714                  | -339 709                  |
| Övriga externa kostnader                 |     | -61 031                   | -55 791                   |
| Avskrivningar                            | 3   | -301 763                  | -301 761                  |
| <b>Rörelseresultat</b>                   |     | <b>194 901</b>            | <b>201 562</b>            |
| <b>Finansiella poster</b>                | 4   |                           |                           |
| Ränteintäkter                            |     | 7 855                     | 3 775                     |
| Räntekostnader                           |     | -299 593                  | -194 559                  |
| <b>Summa finansiella poster</b>          |     | <b>-291 738</b>           | <b>-190 784</b>           |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b> |     | <b>-96 837</b>            | <b>10 778</b>             |
| <b>Årets resultat</b>                    |     | <b>-96 837</b>            | <b>10 778</b>             |

Balansräkning

| Belopp i kr                                    | Not | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|------------------------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |     |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |     |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>        |     |                   |                   |
| Byggnader och mark                             | 5,6 | 45 015 133        | 45 296 897        |
| Inventarier och installationer                 | 7   | -                 | 19 999            |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |     | <b>45 015 133</b> | <b>45 316 896</b> |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>       |     |                   |                   |
| Andelar HSB Stockholm                          | 8   | 500               | 500               |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |     | <b>500</b>        | <b>500</b>        |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |     | <b>45 015 633</b> | <b>45 317 396</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |     |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                 |     |                   |                   |
| Övriga fordringar                              |     | 11                | 11 038            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | 9   | 63 621            | 62 869            |
| Kassa och bank                                 | 10  | 608 804           | 483 675           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |     | <b>672 436</b>    | <b>557 582</b>    |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |     | <b>672 436</b>    | <b>557 582</b>    |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |     | <b>45 688 069</b> | <b>45 874 978</b> |

Balansräkning

| Belopp i kr                                     | Not | 2024-12-31                  | 2023-12-31                  |
|-------------------------------------------------|-----|-----------------------------|-----------------------------|
| <strong>EGET KAPITAL OCH SKULDER</strong>       |     |                             |                             |
| <strong>Eget kapital</strong>                   |     |                             |                             |
| <strong>Bundet eget kapital</strong>            |     |                             |                             |
| Inbetalda insatser                              |     | 37 434 000                  | 37 434 000                  |
| Fond för yttre underhåll                        |     | 1 134 607                   | 1 034 607                   |
| <strong>Summa bundet eget kapital</strong>      |     | <strong>38 568 607</strong> | <strong>38 468 607</strong> |
| <strong>Fritt eget kapital</strong>             |     |                             |                             |
| Balanserad vinst eller förlust                  |     | -1 015 724                  | -926 502                    |
| Årets resultat                                  |     | -96 837                     | 10 778                      |
| <strong>Summa fritt eget kapital</strong>       |     | <strong>-1 112 561</strong> | <strong>-915 724</strong>   |
| <strong>Summa eget kapital</strong>             |     | <strong>37 456 046</strong> | <strong>37 552 883</strong> |
| <strong>Långfristiga skulder</strong>           |     |                             |                             |
| Skulder till kreditinstitut                     | 11  | 1 634 357                   | 5 845 121                   |
| <strong>Summa långfristiga skulder</strong>     |     | <strong>1 634 357</strong>  | <strong>5 845 121</strong>  |
| <strong>Kortfristiga skulder</strong>           |     |                             |                             |
| Skulder till kreditinstitut                     | 11  | 6 367 273                   | 2 263 625                   |
| Leverantörsskulder                              |     | 60 434                      | 43 878                      |
| Skatteskulder                                   |     | 60 810                      | 59 700                      |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter    | 12  | 109 149                     | 109 771                     |
| <strong>Summa kortfristiga skulder</strong>     |     | <strong>6 597 666</strong>  | <strong>2 476 974</strong>  |
| <strong>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</strong> |     | <strong>45 688 069</strong> | <strong>45 874 978</strong> |

Kassaflödesanalys

| Belopp i kr                                                                         | 2024-01-01-<br>2024-12-31 | 2023-01-01-<br>2023-12-31 |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                     |                           |                           |
| Resultat före finansiella poster                                                    | 194 900                   | 201 562                   |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                                 | 301 763                   | 301 761                   |
| Betald ränta                                                                        | -291 737                  | -190 784                  |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>204 926</b>            | <b>312 539</b>            |
| <b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>                                |                           |                           |
| Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar                                        | 10 275                    | -13 619                   |
| Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder                                           | 17 043                    | -16 727                   |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>232 244</b>            | <b>282 193</b>            |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                    |                           |                           |
| Amortering av låneskulder                                                           | -107 116                  | -107 116                  |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    | <b>-107 116</b>           | <b>-107 116</b>           |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                             | <b>125 128</b>            | <b>175 077</b>            |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                               | <b>483 675</b>            | <b>308 598</b>            |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                                 | <b>608 803</b>            | <b>483 675</b>            |

## Tilläggsupplysningar

### Redovisningsprinciper m.m

Årsredovisningen upprättas i enlighet med BFNAR 2023:1, Årsredovisning i mindre företag (K2). Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år förutom den delen av föreningens långfristiga skulder som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas från och med 2020 som kortfristig skuld. Jämförelseårets siffror har inte räknats om.

### Avskrivning fastighet

Principen för K2 är att inga nya komponenter aktiveras förutom de som ligger kvar från övergången till K2. Dessa komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner. Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 0.88 % av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

### Avskrivning på inventarier och installationer

Avskrivning sker planenligt med en avskrivningstid baserad på inventariernas livslängd ca 5 år.

### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan.

### Långfristiga skulder

Föreningen har lån med villkorsändring under 2025.

## Not 1 Nettoomsättning

|                 | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|-----------------|----------------|----------------|
| Årsavgifter     | 802 610        | 802 610        |
| Vatten          | 29 244         | 27 396         |
| El              | 39 555         | 57 840         |
| Övriga intäkter | -              | 34             |
|                 | <b>871 409</b> | <b>887 880</b> |

## Not 2 Driftskostnader

|                            |                |                |
|----------------------------|----------------|----------------|
| Reparationer               | 64 692         | 114 004        |
| El                         | 43 605         | 50 522         |
| Vatten                     | 68 079         | 45 538         |
| Sophämtning                | 40 127         | 40 036         |
| Fastighetsförsäkring       | 26 389         | 24 210         |
| Kabel-TV                   | 35 476         | 35 199         |
| Fastighetsskatt            | 30 610         | 30 200         |
| Övriga fastighetskostnader | 4 736          | -              |
|                            | <b>313 714</b> | <b>339 709</b> |

## Not 3 Avskrivningar

|                |                |                |
|----------------|----------------|----------------|
| Byggnader      | 281 764        | 281 764        |
| Installationer | 19 999         | 19 997         |
|                | <b>301 763</b> | <b>301 761</b> |

#### Not 4 Finansiella poster

|                                     | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|-------------------------------------|------------|------------|
| Ränteintäkter                       | 7 855      | 3 775      |
| Räntekostnader långfristiga skulder | 299 593    | 194 559    |

#### Not 5 Byggnader

|                                                 |                   |                   |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärde                      | 32 098 000        | 32 098 000        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>32 098 000</b> | <b>32 098 000</b> |
| Ingående ackumulerade avskrivningar             | -3 358 103        | -3 076 339        |
| Årets avskrivningar                             | -281 764          | -281 764          |
| <b>Utgående avskrivningar</b>                   | <b>-3 639 867</b> | <b>-3 358 103</b> |
| <b>Bokfört värde</b>                            | <b>28 458 133</b> | <b>28 739 897</b> |
| <b>Taxeringsvärde</b>                           |                   |                   |
| Byggnader                                       | 30 148 000        | 30 148 000        |
| Mark                                            | 17 283 000        | 17 283 000        |
|                                                 | <b>47 431 000</b> | <b>47 431 000</b> |

#### Not 6 Mark

|                                 |                   |                   |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärde mark | 16 557 000        | 16 557 000        |
| <b>Bokfört värde</b>            | <b>16 557 000</b> | <b>16 557 000</b> |

#### Not 7 Inventarier och installationer

|                                                 |                 |                |
|-------------------------------------------------|-----------------|----------------|
| Ingående anskaffningsvärde                      | 103 723         | 103 723        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>103 723</b>  | <b>103 723</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -83 724         | -63 727        |
| Årets avskrivning                               | -19 999         | -19 997        |
| <b>Utgående avskrivningar</b>                   | <b>-103 723</b> | <b>-83 724</b> |
| <b>Bokfört värde</b>                            | <b>-</b>        | <b>19 999</b>  |

#### Not 8 Aktier, andelar och värdepapper

|                            |            |            |
|----------------------------|------------|------------|
| Ingående anskaffningsvärde | 500        | 500        |
| Andel i HSB Stockholm      | <b>500</b> | <b>500</b> |

#### Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|                       |               |               |
|-----------------------|---------------|---------------|
| Försäkring            | 27 445        | 26 389        |
| Kabel-TV och fiber    | 8 641         | 8 869         |
| Norrorts Boservice AB | 6 199         | 6 104         |
| Stadshypotek          | 21 336        | 21 507        |
|                       | <b>63 621</b> | <b>62 869</b> |

## Not 10 Kassa och bank

|                      | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|----------------------|----------------|----------------|
| SEB konto checkkonto | 175 183        | 357 856        |
| SEB sparkonto        | 302 898        | -              |
| Resurs Bank          | 130 723        | 125 819        |
|                      | <b>608 804</b> | <b>483 675</b> |

## Not 11 Långfristiga skulder

|                          | Ränta  | Villkor    |                  |                  |
|--------------------------|--------|------------|------------------|------------------|
| Stadshypotek             | 2,36 % | 2025-03-30 | 2 389 200        | 2 418 160        |
| Stadshypotek             | 4,00 % | 2026-06-01 | 1 660 441        | 1 686 525        |
| Stadshypotek             | 3,44 % | 2025-03-03 | 2 156 509        | 2 182 497        |
| Stadshypotek             | 4,38 % | 2025-12-01 | 1 795 480        | 1 821 564        |
|                          |        |            | <b>8 001 630</b> | <b>8 108 746</b> |
| Avgår kortfristig skuld* |        |            | -6 367 273       | -2 263 625       |
|                          |        |            | <b>1 634 357</b> | <b>5 845 121</b> |

\*Lån som förfaller inom 12 månader klassas som kort skuld

*Fastighetsinteckningar* 12 321 000 12 321 000

*Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till* 7 466 550 7 573 666

## Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|                                 |                |                |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna räntekostnader         | 26 463         | 29 431         |
| Förutbetalda hyror och avgifter | 72 977         | 72 919         |
| Sophämtning                     | 5 534          | 5 276          |
| EI                              | 4 175          | 2 145          |
|                                 | <b>109 149</b> | <b>109 771</b> |

Danderyd dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Håkan Gustavsson  
Styrelseordförande

Kerstin Thufvesson  
Styrelseledamot HSB

Christian Strömlid  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur

Joakim Mattsson  
Kungsbron Borevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Tommy Olin  
Av föreningen vald revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## KERSTIN TUFVESSON

### Styrelseledamot

På uppdrag av: HSB Brf Stationsmästaren i Danderyd

Serienummer: 284d203aa4b446[...]c714db51a4724

IP: 95.193.xxx.xxx

2025-03-05 13:58:26 UTC



## CHRISTIAN STRÖMLID

### Styrelseledamot

På uppdrag av: HSB Brf Stationsmästaren i Danderyd

Serienummer: 253a8929c59dc8[...]ba7782fc8f109

IP: 94.234.xxx.xxx

2025-03-07 08:09:21 UTC



## HÅKAN GUSTAVSSON

### Ordförande

På uppdrag av: HSB Brf Stationsmästaren i Danderyd

Serienummer: a1bf6f2129a0c8[...]47616e3bee24f

IP: 81.229.xxx.xxx

2025-03-07 08:34:38 UTC



## TOMMY OLIN

### Föreningsvald revisor

På uppdrag av: HSB Brf Stationsmästaren i Danderyd

Serienummer: b7ff830d3b8a53[...]e167431aaca02

IP: 81.234.xxx.xxx

2025-03-07 09:09:07 UTC



## Joakim Mattsson

### Revisor

På uppdrag av: HSB Brf Stationsmästaren i Danderyd

Serienummer: 2c8898f2eca473[...]da1bb5567e672

IP: 213.88.xxx.xxx

2025-03-10 11:02:01 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

#### Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.