

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Stationsvakt

769642-1507

Räkenskapsåret
2023-11-27 - 2024-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-12
Övriga noter	12
Underskrifter	13

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Stationsvakten, 769642-1507 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-11-27 - 2024-12-31.

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Stationsvakten har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmar för nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2023-11-27.

Föreningens byggnad

Föreningen äger fastigheten Halmstad Koljan 7 som upfördes 1964. Fastigheten består av 22 lägenheter samt 1 lokal.

Adresser: Stationsgatan 32A-I.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad. Försäkringen innefattar brandskada, vattenskada, inbrott, maskinskada, styrelseansvar samt ohyra.

Föreningens bostäder och lokal fördelar sig enligt följande:

<i>Antal</i>	<i>rok</i>	<i>yta, m²</i>
11	1	389
8	2	422
3	3	207,7
1	Lokal	46
23		1064,7

Fastighetsförvaltning

Den administrativa förvaltningen har ombesörjts av Interesta AB.

Föreningsfrågor

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 30 medlemmar.

Upplåtelser

21 st bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna. Under året har 21 upplåtelser skett. Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras säljaren en överlåtelseavgift om högst 2,5 % av prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring. Eventuell pantsättningsavgift debiteras pantsättaren med högst 1 % av basbeloppet.

Styrelseledamöter

Styrelsen från extrastämman som hölls den 31 oktober

Gzim Ramadani	Ordförande
Lars Wickström	Ledamot
Filip Klasén	Ledamot
Adam Lindqvist	Ledamot
Vilma Lind	Ledamot

Valberedning

Thomas Sandstedt (sammankallande)
Annelie Prytz-Alm
Cristian Diaz

Firmatecknare

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

Revisorer

Ordinarie:
Andreas Lidhed

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsstämman hölls den 27 februari och en extra årsstämma hölls den 31 oktober. Båda ägde rum på Brooktorpsgården, Kyrkogatan 12 i Halmstad.

Två stämmor har arrangerats under året och en medlemsträff på gården.

Vi har haft många bra och viktiga diskussioner där medlemmarna fått möjlighet att ställa frågor, få information och ta ställning i viktiga frågor.

Syftet med mötena är att lyfta aktuella frågor som rör hela fastigheten inkl. utemiljön, att ge och ta information. Genom att träffas ges medlemmar möjlighet att utbyta erfarenheter och idéer och tillsammans utveckla föreningen framåt.

År 2024 startade vi föreningen Brf Stationsvakten och ombildade fastigheten till bostadsrätter med hjälp av Interesta AB. Strax efter ombildningen anordnades en styrelseutbildning för ledamöterna i styrelsen för att så snabbt som möjligt komma igång med arbetet. Fokuset har varit att sätta sig in i det gångna arbetet, registreringarna och ta över alla nödvändiga avtal och dokument, samt knyta nya kontakter. Vi har även arbetat mycket med att stärka gemenskapen och relationerna till våra medlemmar. Genom tillgänglighet och hög service har vi gett våra medlemmar ett varmt välkomnande och en smidig inflyttning till vår nya förening.

Gzim Ramadani
Ordförande, Brf Stationsvakten

Föreningens ekonomi

Föreningen redovisar ett resultat före avsättning till underhållsfond om -624 065kr.

Fond för yttre underhåll

I enlighet med stadgarna skall en avsättning till fond för yttre underhåll ske i enlighet med antagen underhållsplan eller enligt andra grunder styrelsen beslutar. Avsättningen till underhållsfond beräknas till 0,3% av taxeringsvärdet eller minst 50 kr per kvadratmeter boyta.

Upplysning vid förlust

Föreningen har de första åren stora avskrivningar. För att säkerställa att föreningen kan finansiera sitt framtida underhåll amorterar föreningen på sina skulder samt att styrelsen löpande ser över avgiftnivån.

Nivån sätts efter löpande driftkostnader men även utifrån underhållsplanen för att säkerställa att medel finns för framtida underhåll.

Underhållsplanen är under uppförande men avsättningen sker i enlighet med förslag från ekonomisk plan tills underhållsplan är helt fastställd.

Flerårsöversikt

	<i>Belopp i kr</i> <i>2023/2024</i>
Nettoomsättning	398 455
Resultat efter finansiella poster	-624 065
Soliditet, %	73,1
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/m ²	351
Årsavgifternas andel av totala intäkter, %	88
Lån, kr/m ²	11 588
Lån, kr/m ² upplåten med bostadsrätt	12 776
Genomsnittlig skuldränta, %	4,65
Räntekänslighet %	30,96
Sparande per kr/m ²	-114
Energikostnad kr/m ²	80
Driftskostnad, kr/m ²	137

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings och Värderingsprinciper.
Nyckeltalen är räknade från och med medlemmarna flyttade in 2024-06-17.

Eget kapital

	<i>Insatskapital</i>	<i>Fond yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	<i>Totalt eget kapital</i>
Inbetalda insatser under året	34 495 000				34 495 000
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>					
Årets resultat				-624 065	-624 065
Vid årets slut	34 495 000		-	-624 065	33 870 935

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
årets resultat	-624 065
Totalt	-624 065
Avsättning till fond för yttre underhåll	53 235
Balanseras i ny räkning	-677 300
Summa	-624 065

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-11-27- 2024-12-31</i>
Rörelseintäkter		
Avgifter och hyror	3	398 455
Övriga rörelseintäkter		9 747
		<hr/> 408 202
Rörelsens kostnader		
Fastighetskostnader	4	-143 049
Administrationskostnader	5	-50 558
Löner och ersättningar	6	-57 299
Avskrivningar av byggnader	7	-507 909
Avskrivningar tekniska anläggningar		
Rörelseresultat		<hr/> -350 613
Resultat från finansiella poster		
Ränteintäkter och liknande resultatposter		13 613
Räntekostnader		-287 065
Resultat efter finansiella poster		<hr/> -624 065
Årets resultat		<hr/> -624 065

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	7	44 913 002
		<u>44 913 002</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>44 913 002</u>
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar		11 870
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		22 392
		<u>34 262</u>
<i>Kassa och bank</i>		1 399 758
Summa omsättningstillgångar		<u>1 434 020</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>46 347 022</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
<i>Eget kapital</i>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Inbetalda insatser		34 495 000
		<u>34 495 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Årets resultat		-624 065
		<u>-624 065</u>
Summa eget kapital		<u>33 870 935</u>
<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga skulder till kreditinstitut	8	3 513 930
		<u>3 513 930</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	8	8 824 100
Förskott från kunder		6 019
Leverantörsskulder		13 396
Övriga kortfristiga skulder		26 779
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		91 863
		<u>8 962 157</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>46 347 022</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-11-27- 2024-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat		-350 613
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		507 909
		<u>157 296</u>
Erhållen ränta		13 613
Erlagd ränta		-287 065
		<u>-116 156</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-34 262
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		138 057
		<u>-12 361</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-45 420 911
		<u>-45 420 911</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Finansieringsverksamheten		
Insatser och upplåtelseavgifter		34 495 000
Upptagna lån		12 390 530
Amortering av lån		-52 500
		<u>46 833 030</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
		<u>1 399 758</u>
Årets kassaflöde		1 399 758
		<u>1 399 758</u>
Likvida medel vid årets slut		1 399 758

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med förgående år.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Följande nyttjandeperiod tillämpas:

Bostadsfastighet	
-Stomme	120 år
-Vatten och avlopp	50 år
-Värme	50 år
-EI	40 år
-Tak	40 år
-Fasad	50 år
-Fönster	50 år
-Ventilation	30 år
-Dörrar	30 år
-Trapphus	50 år
-Styr och övervakning	20 år

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens stadgar.

Tillkommande utgifter

Komponentinledning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens stadgar.

Not 2 Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning	Föreningens intäkter
Resultat efter finansiella poster	Föreningens resultat
Soliditet (%)	Eget kapital dividerat med tillgångar
Årsavgift per m ²	Årsavgifter bostäder dividerat med total bostadsyta
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter %	Årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter
Lån per m ²	Totala lån på balansdagen dividerat med total yta
Lån per m ² upplåten med bostadsrätt	Totala lån på balansdagen dividerat med upplåten bostadsyta
Genomsnittlig skuldränta	Årets räntekostnader dividerat med genomsnittliga räntebärande skulder
Räntekänslighet	Hur mycket måste föreningen höja avgifterna om räntan på föreningens lån går upp med 1 procentenhet. Skulder till kreditinstitut dividerat med årsavgifterna.
Sparande per m ²	Årets resultat plus avskrivningar genom total yta.
Energikostnad per m ²	El, vatten och fjärrvärme dividerat med total yta
Driftskostnad per m ²	Årets driftskostnader dividerat med total yta. I driftskostnad ingår el, värme, vatten, renhållning, försäkring, kabel-TV, internet, förbrukningsmaterial och fastighetsskötsel

Not 3 Nettoomsättning

	2023-11-27-
	2024-12-31
Årsavgifter bostäder	357 835
Hysesintäkter	40 620
Summa	398 455

Not 4 Fastighetskostnader

	2023-11-27- 2024-12-31
<i>Driftskostnader</i>	
El	11 419
Värme	57 241
Vatten	13 153
Renhållning	22 413
Försäkring	16 248
Fastighetsskötsel entreprenad	18 719
<i>Summa driftskostnader</i>	139 193
<i>Reparationer och underhåll</i>	
Löpande underhåll	3 856
<i>Summa reparationer och underhåll</i>	3 856
Summa	143 049

Not 5 Administrationskostnader

	2023-11-27- 2024-12-31
<i>Ekonomisk förvaltning</i>	
Bankkostnader	21 538
Förbrukningsinventarier	667
Övriga förvaltningskostnader	4 024
Pantsättningsavgift	15 735
<i>Summa</i>	8 595
Summa	50 559

Not 6 Anställda och personalkostnader

Löner och andra ersättningar

	2023-11-27- 2024-12-31
<i>Styrelsearvoden</i>	
Arbetsgivaravgifter	43 600
	13 699
	57 299

Not 7 Byggnader och mark

	2024-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	
Byggnad	32 800 711
Mark	12 620 200
Vid årets slut	45 420 911
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>	
-Årets avskrivning	-507 909
Utgående ackumulerande avskrivningar	-507 909
Redovisat värde vid årets slut	44 913 002
<i>Taxeringsvärden</i>	
Byggnader	10 946 000
Mark	4 211 000

Summa taxeringsvärden 15 157 000

Not 8 Långfristiga och kortfristiga skulder till kreditinstitut

<i>Kreditinstitut</i>	<i>Ränta</i>	<i>Bundet t.o.m</i>	<i>Belopp 2024-12-31</i>
Länsförsäkringar	3,29	2025-03-31	3 460 800
Länsförsäkringar	4,49	2025-06-30	3 513 300
Länsförsäkringar	4,24	2026-06-30	3 513 930
Länsförsäkringar	3,29	2025-03-31	1 850 000
			12 338 030
Kortfristig del av långfristig skuld			8 824 100

Lån med villkorsändringsdag under nästkommande år klassificeras som kortfristiga skuld.

Om 5 år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 813 030kr

Not 9 Övriga noter

Ställda säkerheter

	<i>2024-12-31</i>
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>	
Pantbrev i fastigheten Halmstad Koljan 7	25 000 000
Summa ställda säkerheter	25 000 000

Underskrifter

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Gzim Ramadani

Adam Lindqvist

Marcus Wickström

Vilma Lind

Filip Klasén

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Andreas Lidhed
Auktoriserad revisor

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 14 pages before this page

Dokumentet inneholder 14 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 14 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 14 sider før denne side

Detta dokument innehåller 14 sidor före denna sida

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende