

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Stationsparken
Org nr: 769616-0295

2025-01-01 – 2025-12-31





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Att bo i Brf

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen
Stationsparken får härmed upprätta
årsredovisning för räkenskapsåret

2025-01-01 till 2025-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Malmö Kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-02-13. Nuvarande stadgar registrerades 2019-04-12.

Årets resultat är lägre än föregående år då man under året gått över till redovisning enligt K3-regelverket och tillämpar komponentavskrivning. I resultatet ingår avskrivningar med 1 845 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 47 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 228% till 198%.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Lokomobilen 1 i Malmö Kommun. På fastigheten finns 3 byggnader med 48 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 2006. Fastighetens adress är Badvägen 18-22 i Klagshamn.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	12
3 rum och kök	27
4 rum och kök	9

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal garage, bilplatser	55
Antal garage, mc	5
Antal förråd	3



Total tomtarea	6 533 m ²
Total bostadsarea	4 395 m ²
Total lokalarea (förråd)	18 m ²
Förra årets taxeringsvärde	74 786 000 kr
Årets taxeringsvärde	84 691 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal:

Leverantör	Avtal
KIWA	Besiktning hissar
Climat 80	Besiktning ventilation OVK
Icopal	Brandtillsyn
Telia	Bredband, TV, IP-telefoni
Riksbyggen	Ekonomisk Förvaltning
Eon	Elavtal
CWS-Boco AB	Entrémattor
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkring
Weum Gas	Gasavtal
KS-Städ	Lokalvård
Assa Abloy	Service garageport
Milton	Service gaspannor
Kone	Serviceavtal hissar
Bravida	Ventilation

Föreningen är medlem i Lokomobilens samfällighet, med en andel på 50%. Samfälligheten förvaltar de gemensamma ytorna på gården samt den gemensamhetslokal som delas av Bostadsrättsföreningen Stationsparken och Bostadsrättsföreningen Kalkbrottet. Samfälligheten står för avfallshantering.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 167 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades under verksamhetsåret och visar på ett underhållsbehov på 1 054 tkr per år för de närmaste 9 åren. Den genomsnittliga utgiften per år för föreningen ligger på 378 kr/m² och innefattar även utgifter för ersättningskomponenter. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 381 tkr.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Fasadtvätt	2024
Armatyrbyte på vind, i trapphus och i hissar till LED belysning	2024-2025

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jesper Mattsson Jäderqvist	Ordförande	2027
Lars Demnert	Ledamot	2026
Bo Lenander	Ledamot	2027
Robertino Kusec	Ledamot	2026
Stina Fridlund	Ledamot	2026

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Barbro Henningsdotter	Suppleant	2026
Jenny Ljung	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	2026
Cecilia Hovold	Förtroendevald revisor	2026

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Julia Nilsdotter Jäderqvist	2026
Ragnhild Ståleker Petersson	2026

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under räkenskapsåret ändrat redovisningsregelverk från K2 till K3. Utöver detta har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 67 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 67 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2025-01-01 när man höjde avgifterna med 3%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgifterna med 15%.

Årsavgifterna 2025 uppgår i genomsnitt till 579 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 0 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	3 022	2 971	3 005	2 631	2 367
Rörelsens intäkter	3 099	2 971	3 148	2 631	**
Resultat efter finansiella poster*	-1 798	-1 449	-713	-1 847	-1 100
Resultat exklusive avskrivningar	47	-428	263	-886	**
Balansomslutning	121 827	123 355	124 889	126 590	127 686
Årets kassaflöde	299	-532	-632	-835	3 500
Soliditet %*	99	99	99	99	99
Likviditet %	198	228	267	161	346
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	87	90	86	89	22
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	615	608	617	531	**
Driftkostnader kr/kvm	615	701	589	736	**
Driftkostnader exklusive underhåll kr/kvm	615	628	589	677	**
Energikostnad kr/kvm*	370	301	315	424	**
Underhållsfond kr/kvm	452	365	**	**	**
Reservering till underhållsfond kr/kvm	86	90	**	**	**
Sparande kr/kvm*	11	-24	60	-142	**
Räntekänslighet %*	-	-	-	-	-

* obligatoriska nyckeltal

** nyckeltal fanns inte tidigare år

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Upplysning vid förlust:

Föreningen redovisar ett negativt resultat för räkenskapsåret. Förlusten förklaras huvudsakligen av högre avskrivningskostnader samt ökade kostnader för taxebundna poster. Avskrivningar påverkar dock inte föreningens kassaflöde.

Exklusive avskrivningar visar verksamheten ett stabilare underliggande resultat, och i kombination med den avgiftshöjning på 15% som trädde i kraft den 1 januari 2026 bedöms föreningen ha goda förutsättningar att fullgöra sina ekonomiska åtaganden framåt.

Förändringar i eget kapital

Fritt

Eget kapital i kr	Medlems-insatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	123 654 603	9 205 000	1 612 597	-10 380 228	-1 448 523
Disposition enl. årsstämmobeslut				-1 448 523	1 448 523
Reservering underhållsfond			381 000	-381 000	
Årets resultat					-1 798 322
Vid årets slut	123 645 603	9 205 000	1 993 597	-12 209 751	-1 798 322

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-11 828 751
Årets resultat	-1 798 322
Årets fondreservering enligt stadgarna	-381 000
Summa	-14 008 073

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 14 008 073**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 022 054	2 970 974
Övriga rörelseintäkter	Not 3	76 887	0
Summa		3 098 941	2 970 974
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 714 194	-3 094 849
Övriga externa kostnader	Not 5	-182 277	-304 107
Personalkostnader	Not 6	-161 916	-24 077
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 845 210	-1 020 624
Summa rörelsekostnader		-4 903 598	-4 443 657
Rörelseresultat		-1 804 657	-1 472 683
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	6 335	24 258
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	0	-98
Summa finansiella poster		6 335	24 160
Resultat efter finansiella poster		-1 798 322	-1 448 523
Årets resultat		-1 798 322	-1 448 523



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	119 867 163	121 712 374
Summa materiella anläggningstillgångar		119 867 163	121 712 374
Summa anläggningstillgångar		119 867 163	121 712 374
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 11	71 250	1 012
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	87 643	139 167
Summa kortfristiga fordringar		158 893	140 179
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	1 801 062	1 502 390
Summa kassa och bank		1 801 062	1 502 390
Summa omsättningstillgångar		1 959 955	1 642 569
Summa tillgångar		121 827 118	123 354 943



Balansräkning

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	132 850 603	132 850 603	
Fond för yttre underhåll	1 993 597	1 612 597	
Summa bundet eget kapital	134 844 200	134 463 200	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	−12 209 751	−10 380 228	
Årets resultat	−1 798 322	−1 448 523	
Summa fritt eget kapital	−14 008 073	−11 828 751	
Summa eget kapital	120 836 127	122 634 449	
SKULDER			
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	Not 14	271 817	340 256
Skatteskulder	Not 15	17 504	8 588
Övriga skulder	Not 16	52 103	1 370
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	649 567	370 280
Summa kortfristiga skulder	990 991	720 494	
Summa eget kapital och skulder	121 827 118	123 354 943	

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-1 804 657	-1 472 683
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 845 210	1 020 624
	40 553	-452 059
Erhållen ränta	60	24 258
Erlagd ränta		-98
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	40 614	-427 899
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-12 439	-17 770
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	270 497	-85 929
Kassaflöde från den löpande verksamheten	298 672	-531 598
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	298 672	-531 598
Likvida medel vid årets början	1 502 390	2 033 988
Kassa och Bank BR	1 801 062	1 502 390



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1. Räkenskapsåret 2025 är första gången detta allmänna råd tillämpas. Föreningen har valt att använda lätttnadsreglerna i enlighet med K3 punkt 35.7 och således inte räknat om jämförelsetalen. Eventuella brister i jämförbarhet mellan åren bedöms vara oväsentlig.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Redovisning av kostnader

Då omklassning och även notindelning avviker från föregående förvaltares klassificeringar kan noterna avvika under räkenskapsåret 2025.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstid på anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Stamledning värme	Linjär	50
Stamledning VA	Linjär	40
Fasad	Linjär	40
Fönster	Linjär	50
Tak	Linjär	40
El	Linjär	50
Balkong	Linjär	40
Ventilation	Linjär	45
Hiss	Linjär	40
Entrepertier	Linjär	40
Inre ytskikt	Linjär	35
Dörrar	Linjär	30

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 544 300	2 470 032
Hyror, lokaler	11 376	11 376
Hyror, garage	290 400	256 275
Hyror, övriga	0	13 750
Hyes- och avgiftsbortfall, garage	-33 225	0
Elavgifter	203 073	218 644
Övriga ersättningar*	6 130	900
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	-3
<i>*avser intäkter för pant-och överlåtelseavgifter</i>		
Summa nettoomsättning	3 022 054	2 970 974

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	76 887	0
Summa övriga rörelseintäkter	76 887	0

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	0	-323 676
Reparationer	-167 080	-403 899
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-95 662	-92 100
Samfällighetsavgifter	-318 000	-380 250
Försäkringspremier	-63 440	-59 844
Kabel- och digital-TV	-76 950	-200 200
Systematiskt brandskyddsarbete	-11 002	-10 230
Serviceavtal	-71 135	-30 635
Obligatoriska besiktningar	-51 515	-47 712
Förbrukningsinventarier	-6 752	-8 998
Vatten	-200 723	-189 257
Fastighetsel	-435 192	-370 630
Uppvärmning	-997 102	-767 075
Förvaltningsarvode drift	-219 643	-210 343
Summa driftskostnader	-2 714 194	-3 094 849

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-87 400	-143 917
IT-kostnader	-2 518	-1 154
Arvode, yrkesrevisorer	-31 875	-32 625
Övriga förvaltningskostnader	-14 231	-2 633
Kreditupplysningar	-1 495	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-5 967	0
Representation	-1 900	0
Kontorsmateriel	-4 950	-1 029
Bankkostnader	-3 797	-4 339
Övriga externa kostnader	-28 145	-810
Summa övriga externa kostnader	-182 277	-186 507

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	-127 184	-117 600
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-9 440	0
Pensionskostnader	0	-267
Sociala kostnader	-25 292	-23 810
Summa personalkostnader	-161 916	-141 677

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 845 210	-951 000
Avskrivning Om- och tillbyggnader	0	-69 624
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-1 845 210	-1 020 624

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	6 274	24 246
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	34	0
Övriga ränteintäkter	26	12
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6 335	24 258

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga räntekostnader	0	-98
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	0	-98

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	111 276 993	111 276 993
Mark	22 169 250	22 169 250
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	133 446 243	133 446 243
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-11 733 869	-10 713 245
	-11 733 869	-10 713 245
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 845 210	-1 020 624
	-1 845 210	-1 020 624
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-13 579 079	-11 733 869
Restvärde enligt plan vid årets slut	119 867 163	121 712 374
Varav		
Byggnader	97 697 913	99 543 124
Totalt taxeringsvärde	84 691 000	74 786 000
<i>varav byggnader</i>	<i>65 291 000</i>	<i>58 386 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>19 400 000</i>	<i>16 400 000</i>

Not 11 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	71 250	1 012
Summa övriga fordringar	71 250	1 012

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	6 274	0
Förutbetalda försäkringspremier	5 313	68 753
Förutbetalt förvaltningsarvode	22 914	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	26 641	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26 500	70 414
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	87 643	139 167

Not 13 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	395 805	1 502 390
Transaktionskonto	1 405 257	0
Summa kassa och bank	1 801 062	1 502 390

Not 14 Leverantörsskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Leverantörsskulder	126 866	0
Ej reskontraförda leverantörsskulder	144 951	340 256
Summa leverantörsskulder	271 817	340 256

Not 15 Skatteskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skatteskulder	17 504	8 588
Summa skatteskulder	17 504	8 588

Not 16 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skuld för moms	52 103	29
Skuld sociala avgifter och skatter	0	-5
Clearing	0	1 346
Summa övriga skulder	52 103	1 370

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna sociala avgifter	38 677	41 339
Upplupna driftskostnader	0	13 653
Upplupna elkostnader	39 803	42 234
Upplupna vattenavgifter	17 060	16 033
Upplupna värmekostnader	131 600	0
Upplupna revisionsarvoden	25 500	18 000
Upplupna styrelsearvoden	123 136	130 205
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13 856	0
Beräknat förvaltningsarvode	0	108 816
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	259 935	0
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	649 567	370 280

Not Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Företagsinteckning	Inga	Inga

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-16

Årsredovisningen undertecknas Malmö, det datum som framgår enligt digital signatur

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Jesper Mattsson Jäderqvist,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Robertino Kusec,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Stina Fridlund,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Bo Lenander,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Lars Demnert,

Vår revisionsberättelse har lämnats, det datum som framgår enligt digital signatur

Ernst & Young AB

Johan Malmqvist
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB

Cecilia Hovold
Förtroendevald revisor



Verifikat

Dokument-ID 09222115557572786963

Dokument

Brf Stationsparken 2025-12-31 sign
Huvuddokument
19 sidor
Startades 2026-03-16 15:40:53 CET (+0100) av Annie Friberg (AF)
Färdigställt 2026-03-19 14:33:25 CET (+0100)

Initierare

Annie Friberg (AF)
Riksbyggen
annie.friberg@riksbyggen.se

Signerare

Jesper Mattsson Jäderqvist (JMJ)
jesper@stationsparken.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JESPER MATTSSON JÄDERQVIST"
Signerade 2026-03-16 15:55:30 CET (+0100)

Bo Lenander (BL)
bo.lenander@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "BO
INGEMAR LENANDER"
Signerade 2026-03-17 22:07:55 CET (+0100)

Lars Demnert (LD)
lars.demnert@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LARS
OVE DEMNERT"
Signerade 2026-03-16 18:09:30 CET (+0100)

Robertino Kusec (RK)
robert_kusec@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Robertino Danijel Kusec"
Signerade 2026-03-18 11:42:10 CET (+0100)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557572786963

Stina Fridlund (SF)
linneastinafridlund@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Linnéa Stina Fridlund"
Signerade 2026-03-17 20:41:43 CET (+0100)

Cecilia Hovold (CH)
hovold@yahoo.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"CECILIA HOVOLD"
Signerade 2026-03-18 19:49:09 CET (+0100)

Johan Malmqvist (JM)
johan.malmqvist@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Johan Håkan Malmqvist"
Signerade 2026-03-19 14:33:25 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Stationsparken, org.nr 769616-0295

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Stationsparken för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige.

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf Stationsparken för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö, den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Johan Malmqvist
Auktoriserad revisor

Cecilia Hovold
Förtroendevald revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557572788247

Dokument

Stationsparken RB

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2026-03-18 15:32:23 CET (+0100) av Annie

Friberg (AF)

Färdigställt 2026-03-19 14:33:03 CET (+0100)

Initierare

Annie Friberg (AF)

Riksbyggen

annie.friberg@riksbyggen.se

Signerare

Cecilia Hovold (CH)

hovold@yahoo.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"CECILIA HOVOLD"

Signerade 2026-03-18 19:47:01 CET (+0100)

Johan Malmqvist (JM)

johan.malmqvist@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Johan Håkan Malmqvist"

Signerade 2026-03-19 14:33:03 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrorelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t. ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Arsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

Bostadsrättsföreningen Stationsparken

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för
Bostadsrättsföreningen
Stationsparken i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

