



ÅRSREDOVISNING 2024

Bostadsrättsföreningen Stationsparken i Växjö

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Stationsparken i Växjö med säte i Växjö org.nr. 769629-2999 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2014. Föreningens stadgar registrerades senast 2020-12-29.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Pilgrimen 4 i Växjö kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Pilgrimen 4		2017

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m²
48	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 032
30	garageplatser	772
Totalt 78 objekt		4 804

Föreningens lägenheter fördelas på: 5 st 1 rok, 9 st 2 rok, 17 st 3 rok, 16 st 4 rok, 1 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Helén Hellkvist	Ordförande	2024-01-01	2024-06-30
Peter Johansson	Ordförande	2024-06-30	
Peter Johansson	Ledamot	2024-01-01	
Mikael Ströberg	Ledamot	2024-01-01	
Joakim Ehrnborg	Ledamot	2024-01-01	
Richard Gavaller	Ledamot	2024-01-01	
Mikael Nilsson	Ledamot	2024-01-01	
Paula Wejnering	Ledamot	2024-01-01	2025-03-31
Anton Horn	Ledamot	2024-06-30	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Mikael Ströberg, Mikael Nilsson, Joakim Ehrnborg och Richard Gavaller. Paula Wejnering hoppade av under 2024 och ingen har ersatt hennes plats.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit Helena Fälton Björkman vald av föreningen.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-28. På stämman deltog 29 röstberättigade medlemmar. Beslut om valberedning togs inte, då inga frivilliga ställde upp.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-04-01 med +5%.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan 2023.

Medlemmar har startat trädgårdsgrupp.
Medlemsmöte i samband med stämman där vi gick igenom föreningens ekonomi.

Senaste fastighetsbesiktning utfördes 2023, men i vårt nya fastighetsavtal ingår regelbunden översyn av fastighetens skick.

Bytt avtal för fastighetsskötsel från ARC till Imacon.
Tecknat fullserviceavtal med ALT-Hiss.

Monterat öppningssensor till garagedörr.
Renoverat träpartier på entréer på nr 14 och 16.

Ytskiktsrenoverat samtliga yttre entrédörrar.
Reparerat trasiga klinkerplattor i trapphus på 16.
Fogad om bristfälliga yttre fasadfogar.

Föreningens förhållningssätt:

Brf Stationsparken arbetar för att sätta en rimlig och rättvis avgift i finansieringen av drift och underhåll för både dagens- och kommande medlemmar. En rimlig avgift för våra bostadsrätter baseras på föreningens utgifter för drift och underhåll där vi bortser från alla poster som inte påverkar kassan/likviditeten. Det här gör vi genom noggrant budget- och prognosarbete för att ha grepp om vår löpande verksamhet, finansiering och underhållsbehov.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2023	OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 11 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 74 och under året har det tillkommit 16 och avgått 16 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 74.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	142	148	210	259	294
Skuldsättning, kr/kvm	8 212	8 295	8 399	8 587	8 879
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	9 784	9 883	10 007	10 231	10 579
Räntekänslighet, %	13	15	17	18	18
Energikostnad, kr/kvm	112	109	139	116	101
Årsavgifter, kr/kvm	726	675	583	583	574
Årsavgifter/totala intäkter, %	88	87	80	82	0
Totala intäkter, kr/kvm	689	650	615	599	575
Nettoomsättning, tkr	3 312	3 060	2 955	2 876	2 763
Resultat efter finansiella poster, tkr	-307	-278	-142	65	209
Soliditet, %	74	74	73	73	72

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan

olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).
Lägenhetsel ingår inte.

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.
Uppgiften är inte känd för år 2020.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets resultat:

Föreningen redovisar ett negativt rörelseresultat på – 306 720 kr 2024.

Det negativa resultatet beror delvis på ökade räntekostnader men i huvudsak på föreningens avskrivningar av byggnader som årligen är -971 394 kr. Vårt negativa resultat är bokföringstekniskt och har inte påverkat föreningens kassa. Föreningen hade ett positivt kassaflöde under 2024 som uppgick till 273 370 kr.

Framtida ekonomiska åtaganden:

Brf Stationsparken budgeterar avgifter för bostadsrätterna samt hyran för garagen baserat på våra löpande utgifter för drift och underhåll. Föreningen budgeterar och avsätter även medel genom att årligen amortera 1% på lånen. Underhållsplan fastställdes 2022 och efter grundlig analys reviderats 2023 i samråd med HSBs representant på området. Föreningen budgeterar och avsätter årligen medel till underhåll för de kommande 30 åren med en dynamisk höjning varje år. Styrelsen har god kontroll på ekonomin och likviditeten fortsätter öka under 2025 och avsättningen av medel till amortering och underhåll fortgår enligt plan.

Styrelsen Brf Stationsparken i Växjö.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	111 495 000	0	0	111 495 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	982 917	152 000	0	1 134 917
S:a bundet eget kapital, kr	112 477 917	152 000	0	112 629 917
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-183 279	-430 363	0	-613 642
Årets resultat, kr	-278 363	278 363	-306 720	-306 720
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-461 642	-152 000	-306 720	-920 362
S:a eget kapital, kr	112 016 275	0	-306 720	111 709 555

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 152 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-613 642
Årets resultat, kr	-306 720
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-920 362

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-152 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Balanseras i ny räkning, kr	-1 072 362

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 311 889	3 060 457
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	61 248
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		3 311 889	3 121 705
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-1 186 241	-1 097 532
Övriga externa kostnader	Not 5	-159 455	-131 447
Personalkostnader	Not 6	0	-25 952
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-987 457	-987 457
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-2 333 153	-2 242 388
RÖRELSERESULTAT		978 736	879 317
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		52 583	24 458
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 338 039	-1 182 137
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-1 285 456	-1 157 679
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-306 720	-278 363
ÅRETS RESULTAT		-306 720	-278 363

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	149 200 895	150 172 289
Inventarier och installationer	Not 9	100 117	116 180
Summa materiella anläggningstillgångar		149 301 012	150 288 469
Summa anläggningstillgångar		149 301 012	150 288 469
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	18
Övriga fordringar	Not 10	887 093	1 059 307
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	96 369	65 639
Summa kortfristiga fordringar		983 461	1 124 964
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	1 407 619	1 050 240
Summa kortfristiga placeringar		1 407 619	1 050 240
Kassa och bank	Not 13	77 310	6 597
Summa kassa och bank		77 310	6 597
Summa omsättningstillgångar		2 468 390	2 181 801
SUMMA TILLGÅNGAR		151 769 402	152 470 270

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

111 495 000

111 495 000

Fond för yttre underhåll

1 134 917

982 917

Summa bundet eget kapital

112 629 917

112 477 917

Ansamlad förlust

Balanserat resultat

-613 642

-183 279

Årets resultat

-306 720

-278 363

Summa ansamlad förlust

-920 362

-461 642

Summa eget kapital**111 709 555****112 016 275**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 14

0

12 100 350

Summa långfristiga skulder

0

12 100 350

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

39 448 550

27 748 200

Leverantörsskulder

157 818

137 341

Skatteskulder

1 597

0

Övriga kortfristiga skulder

Not 15

0

2 907

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 16

451 882

465 196

Summa kortfristiga skulder

40 059 847

28 353 644

Summa skulder**40 059 847****40 453 994****SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****151 769 402****152 470 270**

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	978 736	879 317
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	987 457	987 457
Övriga poster	0	0
	<u>1 966 193</u>	<u>1 866 774</u>
Erhållen ränta	31 192	24 458
Erlagd ränta	-1 349 440	-1 160 638
Betald inkomstskatt	0	0
Övriga poster	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>647 945</u>	<u>730 593</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	0	0
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	8 172	-55 572
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	17 254	-50 426
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>673 370</u>	<u>624 596</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	0
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>0</u>	<u>0</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-400 000	-500 000
Inbetalda insatser	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-400 000</u>	<u>-500 000</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	273 370	124 596
Likvida medel vid årets början	2 034 341	1 909 745
Likvida medel vid årets slut	<u>2 307 711</u>	<u>2 034 341</u>
	273 370	124 596

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan samt eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Avskrivningstid på byggnader:	120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	2 635 299	2 449 431
Årsavgift vatten	131 896	112 211
Årsavgift TV/bredband	160 704	160 704
Hysesintäkt garage och bilplatser	315 653	294 351
Konsumtionsavgift el	16 583	11 365
Intäkt andrahandsupplåtelse	6 614	4 451
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	24 931	5 776
Övriga primära intäkter och ersättningar	20 209	22 168
	3 311 889	3 060 457
I Årsavgift ingår värme, vatten som debiteras efter förbrukning, Tv och bredband.		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Elstöd	0	61 248
	0	61 248
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-124 846	-68 207
El	-152 012	-178 393
Uppvärmning	-289 468	-249 758
Vatten	-98 532	-93 157
Renhållning	-116 110	-98 999
TV, bredband, iptelefoni	-160 991	-160 899
Obligatoriska besiktningar	0	-30 000
Serviceavtal	-938	-938
Hissar serviceavtal & besiktning	-40 064	-18 730
Förvaltningskostnader	-129 256	-120 610
Försäkringar	-50 785	-42 864
Fastighetsskatt	-20 150	-20 150
Övriga driftskostnader	-3 089	-14 827
	-1 186 241	-1 097 532
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-17 625	-14 500
Övriga förvaltningskostnader	-80 302	-76 925
Kostnader överlåtelse och panter	-27 184	-5 934
Föreningsverksamhet	-6 584	-2 975
Kontorsutrustning och -material	-1 621	-299
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-3 889	-4 011
Förbrukningsinventarier	0	-590
Samfällighets- och gemensamanläggning	-17 059	-22 599
Stämma och styrelse	-5 190	-3 615
	-159 455	-131 447
Not 6 PERSONALKOSTNADER		
Medelantal anställda	<1	<1
Arvode till styrelsen	0	-20 100
Övriga arvoden	0	-300
Sociala avgifter	0	-4 852
Utbildning	0	-700
	0	-25 952

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-971 394	-971 394
Installationer och inventarier	-16 063	-16 063
	<u>-987 457</u>	<u>-987 457</u>

2024-12-31

2023-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader

116 567 300

116 567 300

Ingående anskaffningsvärde mark

40 000 000

40 000 000

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden**156 567 300****156 567 300****Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader

-6 395 011

-5 423 617

Årets avskrivningar byggnader

-971 394

-971 394

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan**-7 366 405****-6 395 011****Utgående redovisat värde****149 200 895****150 172 289**

Redovisade värden byggnader

109 200 895

110 172 289

Redovisade värden mark

40 000 000

40 000 000

Fastighetsbeteckning: Pilgrimen 4

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	2017	90 000 000	20 000 000	110 000 000	110 000 000
Lokaler	2017	2 015 000	0	2 015 000	2 015 000
		92 015 000	20 000 000	112 015 000	112 015 000

Ställda säkerheter**2024-12-31****2023-12-31**

Fastighetsinteckning

45 072 300

45 072 300

varav i eget förvar

0

0

Summa ställda säkerheter**45 072 300****45 072 300****Not 9 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER**

Ingående anskaffningsvärden

160 625

160 625

Utgående anskaffningsvärden

160 625

160 625

Ingående avskrivningar

-44 445

-28 382

Årets avskrivningar

-16 063

-16 063

Utgående avskrivningar

-60 508

-44 445

Utgående redovisat värde**100 117****116 180**

Avskrivning av installationer görs enligt linjär metod under tio år.

2024-12-31

2023-12-31

Not 10 ÖVRIGA FORDRINGAR

Avräkning HSB	822 782	977 504
Skattekonto	63 455	81 803
Mervärdesskattefordran	855	0
	887 093	1 059 307

Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	17 923	14 938
Förutbetalad kabel-TV och bredband	40 177	40 280
Förutbetalad fastighetsskötsel	11 536	9 896
Upplupen intäkt el, värme, vatten	3 968	0
Upplupna ränteintäkter	21 391	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 374	525
	96 369	65 639

Not 12 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Nordea Bank Abp	2,75%	2025-02-07	1 000 000	0
Nordea Bank Abp	3,30%	2025-05-30	407 619	0
Nordea Bank Abp			0	1 050 240
			1 407 619	1 050 240

Not 13 KASSA OCH BANK

Nordea Bank Abp	77 310	6 597
	77 310	6 597

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek AB	2,61%	2025-05-26	12 100 350	200 000
Nordea Hypotek AB	3,00%	2025-05-27	13 524 100	200 000
Nordea Hypotek AB	3,00%	2025-05-27	13 824 100	0
			39 448 550	400 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	0
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	39 448 550
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld	39 448 550

Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,88%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 600 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	37 448 550

Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej
------------------------------------	-----

Not 15 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdesskatt	0	1 310
Övriga kortfristiga skulder	0	1 597
	0	2 907

2024-12-31

2023-12-31

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	56 862	55 881
Upplupna räntekostnader	110 411	121 812
Upplupen revision	16 000	14 000
Förutbetald intäkt el, värme, vatten	0	817
Förutbetalda årsavgifter och hyror	266 645	265 398
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 964	7 288
	451 882	465 196

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPSÅRETS SLUT

2025-02-10 beslutade styrelsen att sänka årsavgiften med 6% fr.o.m. 2025-04-01.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Peter Johansson
Ordförande

.....
Joakim Ehrnberg

.....
Mikael Nilsson

.....
Mikael Ströberg

.....
Richard Gavaller

.....
Anton Horn

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

Helena Fälton Björkman
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Stationsparken i Växjö

Org.nr 769629-2999

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Stationsparken i Växjö för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2024-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 de 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. De 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina uttalanden. Risker 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i

redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Stationsparken i Växjö för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Växjö den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Helena Fälton Björkman
Auktoriserad revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Stationsparken i Växjö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

PETER JOHANSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 18:46:29



MIKAEL STRÖBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 22:06:18



RICHARD GAVALLER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 10:40:44



JOAKIM EHRNBORG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-30 kl. 16:26:06



ANTON HORN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 08:33:35



MIKAEL NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 12:43:28



HELENA FÄLTON BJÖRKMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-06 kl. 10:14:43



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Stationsparken i Växjö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

HELENA FÄLTON BJÖRKMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-06 kl. 10:13:05



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.