Årsredovisning

för

Brf Stationshusen

769636-6728

Räkenskapsåret

2025

Penneo dokumentnyckel: 9121T-RC9KP-1797E-40EBH-9NX5H-BT9EE

Styrelsen för Brf Stationshusen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Vagnhärad.

Ordinarie styrelseledamöter
Thomas Engström
Elis Andersson
Paul Hedman

Ordinarie revisorer
Richard Nygren, Crowe Osborne AB

Fastigheten

Föreningens fastighet består av 3 byggnader i 3 våningsplan. Byggnaderna är uppförda med stomme av stålreglar och betongskivor, putsad fasad, tak med takpannor och bandtäkt plåt. Uppvärmning med fjärrvärme

fastighet är belägen på Väsbyvägen i Vagnhärad. Bebyggelsen har planerats med närhet till kommunikationer, service och lokal infrastruktur. Antalet bostadsrätter uppgår till 24st lägenheter med en total yta av 1725 kvm, undercentral och förråd samt 24 parkeringsplatser varav 12stycken i carport.

Underhåll

Föreningen har upprättat en underhållsplan för fastigheten. Underhållsplanen utgör ett viktigt verktyg för att säkerställa långsiktig teknisk standard och ekonomisk planering.
Då fastigheten är nyproducerad bedöms det planerade underhållsbehovet under de närmaste åren vara begränsat och huvudsakligen avse löpande skötsel, garantihantering och förebyggande underhåll.

Förvaltning

Den Ekonomiska och tekniska förvaltning har skötts av Nokon Produktion AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen överlåtit lägenheter till exploatören genom kvittning av fordringar, samt ersatt föreningens byggnadskreditiv med ett fastighetslån på villkor i enlighet med föreningens ekonomiska plan. Föreningen har ännu inte haft full normal förvaltningsverksamhet, vilket innebär att årets resultat inte fullt ut speglar föreningens långsiktiga driftsekonomi

Föreningens ekonomi påverkas främst av ränteutveckling, driftkostnader, energipriser, underhållsbehov och eventuella kostnader kopplade till garantier eller färdigställande av fastigheten.

Penneo dokumentnyckel: 9121T-RC9KP-1797E-40EBH-9NX5H-BT9EE

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut
Styrelsen har beslutat om justering av årsavgifter från och med 1/6 2026.

Risker och osäkerhetsfaktorer
Eftersom föreningen är ny/nyproducerad är de långsiktiga driftkostnaderna ännu delvis baserade på kalkyler och bedömningar. Styrelsen följer därför särskilt utvecklingen av räntor, energikostnader, försäkringspremier, taxebundna kostnader och eventuella garantiåtgärder.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer
Styrelsens bedömning är att föreningen har förutsättningar att bedriva en långsiktigt stabil verksamhet. Fokus kommande år kommer att ligga på att etablera en effektiv förvaltning, följa upp garantier och driftkostnader samt säkerställa en hållbar avgiftsnivå i förhållande till föreningens kostnader, lån och framtida underhållsbehov.
Styrelsen kommer fortsatt att arbeta med långsiktig ekonomisk planering, uppföljning av underhållsplan samt aktiv bevakning av räntemarknad och driftkostnader.

Flerårsöversikt (Tkr)	**2025**
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	695
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	13 447
Sparande per kvm (kr/kvm)	502
Räntekänslighet (%)	19,3
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	244
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	96,0

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Föreningen har ännu inte bedrivit normal förvaltningsverksamhet och Nyckeltalen bör tolkas med försiktighet.
Styrelsen följer löpande föreningens likviditet, ränteläge och kostnadsutveckling. Vid behov kan årsavgifterna komma att justeras för att säkerställa en långsiktigt hållbar ekonomi

Penneo dokumentnyckel: 9121T-RC9KP-1797E-40EBH-9NX5H-BT9EE

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	26 694 486	-2 075 408	-1 340 677	**23 278 401**
Ökning av insatskapital	29 067 012			**29 067 012**
Årets resultat			118 137	**118 137**
Belopp vid årets utgång	**55 761 498**	**-2 075 408**	**-1 222 540**	**52 463 550**

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 416 085
årets vinst	118 137
	-3 297 948
behandlas så att	
reservering fond underhåll	0
i ny räkning överföres	-3 297 948
	-3 297 948

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Penneo dokumentnyckel: 9121T-RC9KP-1797E-40EBH-9NX5H-BT9EE

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	1 199 310	678 891
Övriga intäkter		54 472	28 000
		1 253 782	**706 891**
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-548 724	-437 493
Övriga kostnader		-485 975	-42 650
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-747 758	-763 701
		-1 782 457	**-1 243 844**
Rörelseresultat		**-528 675**	**-536 953**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		1 451 000	2 000 000
Räntekostnader och liknande resultatposter		-804 188	-2 803 724
		646 812	**-803 724**
Resultat efter finansiella poster		**118 137**	**-1 340 677**
Resultat före skatt		**118 137**	**-1 340 677**
Årets resultat		**118 137**	**-1 340 677**

Penneo dokumentnyckel: 9121T-RC9KP-1797E-40EBH-9NX5H-BT9EE

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	77 060 007	79 402 045
		77 060 007	**79 402 045**
Summa anläggningstillgångar		**77 060 007**	**79 402 045**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		76 315	0
Övriga fordringar		2	108 112
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		7 653	2 033
		83 970	**110 145**
Kassa och bank		17 946	171 093
Summa omsättningstillgångar		**101 916**	**281 238**
SUMMA TILLGÅNGAR		**77 161 923**	**79 683 283**

Penneo dokumentnyckel: 9121T-RC9KP-1797E-40EBH-9NX5H-BT9EE

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		55 761 498	26 694 486
		55 761 498	**26 694 486**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-3 416 085	-2 075 408
Årets resultat		118 137	-1 340 677
		-3 297 948	**-3 416 085**
Summa eget kapital		**52 463 550**	**23 278 401**
Långfristiga skulder	5		
Skulder till kreditinstitut		23 196 620	0
Summa långfristiga skulder		**23 196 620**	**0**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		0	35 000 000
Leverantörsskulder		22 570	914 019
Aktuella skatteskulder		0	13 476
Övriga skulder		1 300 000	20 370 170
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		179 183	107 217
Summa kortfristiga skulder		**1 501 753**	**56 404 882**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**77 161 923**	**79 683 283**

Penneo dokumentnyckel: 9121T-RC9KP-1797E-40EBH-9NX5H-BT9EE

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-528 675	-536 954
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		2 198 759	2 763 702
Erlagd ränta		-804 188	-2 803 724
Betald inkomstskatt		-13 476	-13 476
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**852 420**	**-590 452**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-76 315	0
Förändring av kortfristiga fordringar		102 490	1 889 855
Förändring av leverantörsskulder		-891 449	910 379
Förändring av kortfristiga skulder		-15 741 567	-9 806 980
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-15 754 421**	**-7 597 198**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-1 662 358	-9 860 475
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-1 662 358**	**-9 860 475**
Finansieringsverksamheten			
Inbetalda insatser		29 067 012	17 457 490
Upptagna lån		23 196 620	0
Amortering av lån		-35 000 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**17 263 632**	**17 457 490**
Årets kassaflöde		**-153 147**	**-183**
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		171 093	171 276
Likvida medel vid årets slut		**17 946**	**171 093**

Penneo dokumentnyckel: 9121T-RC9KP-1797E-40EBH-9NX5H-BT9EE

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning
Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll
Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

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 avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	1%

Skatter
Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

Penneo dokumentnyckel: 9121T-RC9KP-1797E-40EBH-9NX5H-BT9EE

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)
Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)
Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)
Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)
Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)
Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter
Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	22 800 000	22 800 000
	22 800 000	**22 800 000**

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2025	2024
Hyresintäkter	1 199 308	678 891
El	12 752	28 000
Parkeringsplatser	41 722	0
	1 253 782	**706 891**

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
El och Uppvärmning	290 602	316 894
Vatten och avlopp	130 636	15 210
Försäkring	24 835	21 239
Övriga kostnader	102 651	84 150
	548 724	**437 493**

Penneo dokumentnyckel: 9121T-RC9KP-1797E-40EBH-9NX5H-BT9EE

Not 4 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	80 221 171	70 360 696
Inköp	1 662 358	9 860 475
Försäljningar/utrangeringar	-3 256 638	0
Omklassificeringar		0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**78 626 891**	**80 221 171**
Ingående avskrivningar	-819 126	-55 425
Årets avskrivningar	-747 758	-763 701
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-1 566 884**	**-819 126**
Utgående redovisat värde	**77 060 007**	**79 402 045**

Not 5 Långfristiga skulder

Lånet är amorteringsfritt med en ränta på 4,95%.
Första förfallodag är 2028-10-31

Årsredovisningen beslutades

Trosa

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Guy Thomas Engström
Ordförande

Elis Andersson

Paul Hedman

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

Richard Nygren
Auktoriserad revisor

Penneo dokumentnyckel: 9121T-RC9KP-1797E-40EBH-9NX5H-BT9EE

PENNEO

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

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

Paul Erik Christofer Hedman
Undertecknare 1
Serienummer: 4d2133b40b5d91[…]a77f478568853
IP: 155.4.xxx.xxx
2026-05-15 07:28:51 UTC

THOMAS ENGSTRÖM
Undertecknare 1
Serienummer: 99dc41b424d41d[…]11020a65bd2dd
IP: 158.174.xxx.xxx
2026-05-18 07:40:00 UTC

ELIS ANDERSSON
Undertecknare 1
Serienummer: 9f6635d2f01e29[…]3930ab658f9ec
IP: 158.174.xxx.xxx
2026-05-19 13:27:45 UTC

Erik Richard Nygren
Undertecknare 2
Serienummer: 8ed751f5d7030d[…]584b68ed153ff
IP: 85.24.xxx.xxx
2026-05-20 06:52:53 UTC

Penneo dokumentnyckel: 9121T-RC9KP-1797E-40EBH-9NX5H-BT9EE

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

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se **https://eutl.penneo.com**.

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

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.