

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Stationslunden 2

Org.nr. 769636-3923

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- kassaflödesanalys	9
- noter	10
- underskrifter	12

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Summering av 2025

När styrelsen summerar 2025 så startades året i uppförsbacke. En ansträngd ekonomi med högre elkostnader och högre räntor än vad man budgeterat för vid byggnationen. Under året har styrelsen jobbat hårt med ekonomin för att få balans i föreningen.

En gynnsam vinter med lite snö och räntesänkningar under året har gynnat föreningens ekonomi.

Under 2025 har vi endast haft den generella hyreshöjningen på 2%.

Vi har under året haft dialog med ägaren av marken till hyresrätterna där en del av deras parkeringar tillhör Stationslunden 2.

Från 1/1-26 har föreningen ytterligare 4 platser till förfogande.

Under året har vi också gjort en OVK besiktning som godkändes.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Styrelsens uppdrag

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar.

Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades den 2018-06-07. Föreningens ekonomiska plan registrerades 2021-03-25 och nuvarande stadgar registrerades 2025-08-28 hos bolagsverket.

Marken innehas med äganderätt.

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

Fastighetsfakta

Förvärvet

Föreningens fastighet med Fastighetsbeteckning Väppeby 7: 254 i Håbo Kommun förvärvades 2019.

Fastigheten är belägen på adresserna Herrgårdsgatan 91- 95.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Gjensidige.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten byggdes 2022 och består av 54 bostadslägenheter. Värdeåret är 2022.

Byggnadsytan utgörs av 3418 kvm lägenhetsyta

Brf Stationslunden 2

Org.nr. 769636-3923

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 54 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenheterna fördelas enligt nedan;

1	rok	12 st
2	rok	15 st
3	rok	22 st
4	rok	5 st
5	rok	0 st

Parkering

Föreningen har 17 carportplatser utomhus och 32 parkeringsplatser utomhus.

Byggnadens tekniska status

Stambyte	2075
Fasadputs	2043
Målning fönster	2035

Medlemsinformation

Medlemmar vid årets ingång	74 st
Nyttillkomna medlemmar	2 st
Avgående medlemmar	2 st
Medlemmar vid årets utgång	74 st

Under året har 2 st överlåtelser skett. Styrelsen har beviljat 12 st andrahandsuthyrningar.
10 st lägenheter hyrs ut i 2:a hand.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köparen.

Styrelsen

Hannu Gybo	Ordförande
Camilla Gustavsson	Sekreterare
Anita Thanger	Ledamot
Johan Dynenius	Ledamot
Robert Thanger	Ledamot

Revisor

Joakim Häll	Kungsbron Borevision
-------------	----------------------

Valberedning

Anna Lena Vedom	Sammankallande
Hampus Wittink	

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 13 protokollförda sammanträden. Därtill har föreningen hållit två informationsmöten för medlemmarna.

Stämmor

Ordinarie stämma hölls den 22 april 2025.
Extra stämma för att välja ny revisor den 10 juni 2025

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vi har under hela 2025 amorterat enligt plan på våra lån, efter att ha haft amorteringsfritt under 2024.
Mindre felanmälningar har hanterats av styrelsen.
Lite snö har gynnat föreningens ekonomi.

Brf Stationslunden 2

Org.nr. 769636-3923

Föreningens ekonomi

Avgiftshöjning

Avgiftshöjning 1/1-2025 med 2% enligt stadgar.

Föreningens säte är Håbo Kommun

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	4 405 580	4 031 478	3 575 332	2 423 091
Resultat efter finansiella poster	-151 084	-996 945	-1 335 874	-2 075 783
Soliditet (%)	71,28	71,03	71,22	70,84
Årsavgift upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 020	978	894	550
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	81	85	88	80
Skuldsättning (kr/kvm)	12 149	12 274	12 312	12 437
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	12 149	12 274	12 312	12 437
Sparande (kr/kvm)	396	142	46	-306
Räntekänslighet (%)	12	13	14	23
Energikostnad (kr/kvm)	219	254	245	183

Definitioner av nyckeltal, se noter

Bostadsrättsyta uppgår till 3518 kvadratmeter och totalyta (upplåten med bostadsrätt och hyresrätt) uppgår till 3518 kvadratmeter.

Upplysning vid förlust

Styrelsen arbetar aktivt med kostnadsbesparande åtgärder. Höljning av årsavgifterna har utförts med 2% 2026-01-01.

Föreningens ekonomi går uppåt. Kassaflödet från den löpande verksamheten och sparande har ökat.

Tar man hänsyn till avskivningar har föreningen ett plusresultat.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Inträdes- insatser	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	111 355 000	1 164 000	103 400	-4 537 139
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:				
Reservering till yttre fonsd			77 200	-77 200
Årets resultat				-151 084
Belopp vid årets utgång	111 355 000	1 164 000	180 600	-4 765 423

Brf Stationslunden 2

Org.nr. 769636-3923

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-4 614 339
Årets resultat	<u>-151 084</u>
	-4 765 423

Förslag till disposition:

Reservering till yttre fond	77 200
Balanseras i ny räkning	<u>-4 842 623</u>
	-4 765 423

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Brf Stationslunden 2

Org.nr. 769636-3923

RESULTATRÄKNING

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 405 580	4 031 478
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		4 405 580	4 031 478
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 391 489	-1 429 465
Övriga externa kostnader	4	-125 979	-214 511
Styrelsearvoden		-70 872	-73 188
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 497 547	-1 497 547
Summa rörelsekostnader		-3 085 887	-3 214 711
Rörelseresultat		1 319 693	816 767
Finansiella poster			
Ränteintäkter		0	394
Räntekostnader		-1 470 777	-1 814 106
Summa finansiella poster		-1 470 777	-1 813 712
Resultat efter finansiella poster		-151 084	-996 945
Resultat före skatt		-151 084	-996 945
Årets resultat		-151 084	-996 945

Brf Stationslunden 2

Org.nr. 769636-3923

BALANSRÄKNING

	Not	2025-12-31	2024-12-31
--	-----	------------	------------

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	5	149 838 990	151 336 537
Summa materiella anläggningstillgångar		149 838 990	151 336 537

Summa anläggningstillgångar		149 838 990	151 336 537
------------------------------------	--	--------------------	--------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		613	475
Övriga fordringar		35	35
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		42 594	40 189
Summa kortfristiga fordringar		43 242	40 699

Kassa och bank

Kassa och bank		1 525 952	782 060
Summa kassa och bank		1 525 952	782 060

Summa omsättningstillgångar		1 569 194	822 759
------------------------------------	--	------------------	----------------

SUMMA TILLGÅNGAR		151 408 184	152 159 296
-------------------------	--	--------------------	--------------------

Brf Stationslunden 2

Org.nr. 769636-3923

BALANSRÄKNING

Not

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER**Eget kapital****Bundet eget kapital**

Medlemsinsatser	111 355 000	111 355 000
Medlemsinsatser (inglasning balkonger)	1 164 000	1 164 000
Fond för yttre underhåll	<u>180 600</u>	<u>103 400</u>
Summa bundet eget kapital	112 699 600	112 622 400

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-4 614 339	-3 540 194
Årets resultat	<u>-151 084</u>	<u>-996 945</u>
Summa fritt eget kapital	-4 765 423	-4 537 139

Summa eget kapital

107 934 177

108 085 261

Långfristiga skulder

Fastighetslån	5	<u>0</u>	<u>13 630 434</u>
Summa långfristiga skulder	6	0	13 630 434

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	5	42 740 682	29 550 000
Leverantörsskulder		123 258	167 615
Övriga skulder		-10 403	77 041
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		<u>620 470</u>	<u>648 945</u>
Summa kortfristiga skulder		43 474 007	30 443 601

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

151 408 184

152 159 296

Brf Stationslunden 2

Org.nr. 769636-3923

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		1 319 693	816 767
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 497 547	1 497 547
Erhållen ränta mm		0	394
Erlagd ränta		-1 470 777	-1 814 106
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		1 346 463	500 602
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		-138	-475
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-2 405	72 307
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		-44 358	84 242
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		-115 919	51 205
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 183 643	707 881
Finansieringsverksamheten			
Amortering långfristiga lån		-439 752	-134 938
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-439 752	-134 938
Förändring av likvida medel		743 891	572 943
Likvida medel vid årets början		782 060	209 118
Likvida medel vid årets slut		1 525 952	782 060

Brf Stationslunden 2

Org.nr. 769636-3923

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 om årsredovisning i mindre företag (K2) och BFNAR 2023:1, kompletterande upplysninga m.m i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Antal år

Byggnader

100

Noter till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

2025

2024

Hysesintäkter parkeringsplats/carport

248 215

244 130

Årsavgifter bostäder

3 387 594

3 185 744

Elavgifter

200 227

252 889

Värmeavgifter

503 124

251 562

Övriga intäkter

66 420

97 153

4 405 580

4 031 478

I årsavgiften ingår vatten.

Not 3 Driftskostnader

2025

2024

Underhållskostnader

47 500

0

Avtal och besiktningkostnader

74 033

155 261

Skötsel och reparationskostnader

323 793

136 304

Fastighetsel

143 241

329 796

Fjärrvärme

289 966

251 194

Vatten

338 156

311 985

Avfallshantering

101 091

121 300

Fastighetsförsäkringar

56 480

53 466

Fastighetsskatt

0

7 991

Vinterunderhåll

6 850

52 843

Bredband

10 379

9 325

1 391 489

1 429 465

NOTER

Jämnförelse mot föregående år kan skilja sig då man lagt till en not.

Not 4 Övriga externa kostnader	2025	2024
Revisionsarvoden	21 885	45 250
Avtal ekonomisk förvaltning	68 144	66 272
Administrativa kostnader	27 850	40 514
Föreningskostnader	2 520	400
Övriga externa kostnader	0	62 075
Medlems- och föreningsavgifter	5 580	0
	<u>125 979</u>	<u>214 511</u>

Jämnförelse mot föregående år kan skilja sig från föregående år då man lagt till en not.

Noter till balansräkningen

Not 5 Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	155 330 000	155 330 000
Utgående anskaffningsvärden	155 330 000	155 330 000
Ingående avskrivningar	-3 993 463	-2 495 916
Årets avskrivningar	-1 497 547	-1 497 547
Utgående avskrivningar	-5 491 010	-3 993 463
Redovisat värde	<u>149 838 990</u>	<u>151 336 537</u>
<i>Taxeringsvärden</i>		
Mark	10 400 000	14 200 000
Byggnader	<u>79 000 000</u>	<u>63 000 000</u>
	89 400 000	77 200 000

Not 6 Långfristiga konvertibla lån	2025-12-31	2024-12-31
Lån och villkor	Tid	
Stadshypotek 3,24%	2026-03-03	19 450 000
Stadshypotek 3,24%	2026-03-03	9 700 000
Stadshypotek 3,53%	2026-06-01	13 590 682
	<u>42 740 682</u>	<u>43 180 434</u>

Lån som ska omförhandlas under 2026 är lån till beloppet 42 740 682 och bokas därav som kortfristig del av långfristig skuld i balansräkningen.

Övriga noter

Not 7 Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	75 004 000	75 004 000

NOTER

Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

Not 9 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Skuldsättning

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) dividerade med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Sparande

Årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnader för eventuella utrangeringar, jämförelsestörande poster och planerat underhåll.

Räntekänslighet

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) på balansdagen dividerade med föreningens intäkter från årsavgifter. Nyckeltalet är ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet.

Energikostnad

Föreningens kostnader för värme, el och vatten dividerad med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Årsredovisningens innehåll blev klart

Hannu Gybo

Camilla Gustavsson

Robert Thanger

Johan Dynesius

Anita Thanger

Min revisionsberättelse har lämnats den .

Joakim Häll
Kungsbron Borevision

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."

CAMILLA GUSTAVSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 2da49791af0bc2[...]fb681d33d1f83

IP: 185.212.xxx.xxx

2026-03-31 11:00:14 UTC



Sten Johan Dynesius

Styrelseledamot

Serienummer: 3b78d8a5d97498[...]2a09459376583

IP: 217.213.xxx.xxx

2026-03-31 15:12:58 UTC



ANITA THANGER

Styrelseledamot

Serienummer: 24da3b9d488e8b[...]dff29cef603b1

IP: 77.244.xxx.xxx

2026-03-31 17:11:46 UTC



ROBERT THANGER

Styrelseledamot

Serienummer: dc5434c94fade2[...]4346da68d8d92

IP: 77.244.xxx.xxx

2026-03-31 17:13:31 UTC



HANNU JUHA KALEVI GYBO

Ordförande

Serienummer: bbbaac3d373fc9[...]f81d4b0f078b5

IP: 77.244.xxx.xxx

2026-03-31 17:29:26 UTC



Joakim Rickard Häll

Revisor

Serienummer: 8580df584a81b7[...]14a82803a9704

IP: 31.208.xxx.xxx

2026-03-31 17:31:14 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://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 validerings verktyg för digitala signaturer.