



Välkommen till årsredovisningen för Brf Stationen Ytterby

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Kungälv.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-08-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-07-30 och nuvarande stadgar registrerades 2023-07-31 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kungälv Stationen 3	2007	Kungälv

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Göteborg

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2007.

Värdeåret är 2007.

Föreningen har 26 bostadsrätter om totalt 2 142 kvm och 3 bostadsrättslokaler om 267 kvm. Byggnadernas totalyta är 3 579 kvm.

Styrelsens sammansättning

Viktor Texén	Ordförande
Mona Dehre Hedin	Sekreterare
Lars Anders Göran Larsson	Styrelseledamot
Robin Johansson	Styrelseledamot
Siv Gunvor Birgitta Roupe	Styrelseledamot

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Auktoriserad revisor Kerstin Nordenham Murby

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-27.

Extra föreningsstämma hölls 2025-08-26. Uppföljning på ekonomiska frågor.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2057. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

- 2021 ● Fasadrenovering
- 2025 ● Fasad och loftgångstvätt imot innergården
Putsreparationer. Punktinsats

Planerade underhåll

- 2026 ● Inga väsentliga planerade underhåll, endast servicearbeten och mindre punktinsatser

Avtal med leverantörer

Avfallshantering	Kungälv kommun
Ekonomisk förvaltning	SBC
Fjärrvärme, el och Fiber	Kungälv energi
Garageport	ASSA Abloy
Hissar 3st	Kone AB
kabel-tv	Telia
Lägenhetsförtäckning	SBC
Nyckelhantering m.m	Byggbeslag AB
Städning, snöröjning och halkbekämpning	Senior Bolaget
Vatten och avlopp	Kungälv kommun
Ventilation	AB Luftkomfort väst

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Ytterby Torg Samfällighetsförening med en andel på 70% samt Ytterby Stationens Samfällighetsförening med en andel på 42 %

Samfälligheterna förvaltar innegårdar samt gemensamma ytor.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Vi fick genomföra en större avgifts höjning för att återställa balansen i kassaflödet.

Förändringar i avtal

Vi har förnyat avtal med KONE för våra hissar och gjort nya avtal med Fortum för el och AB Luftkomfort väst för ventilatorn.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 37 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 38 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 255 544	2 226 968	2 108 715	2 147 721
Resultat efter fin. poster	51 763	-483 000	-363 184	-31 199
Soliditet (%)	56	55	55	55
Yttre fond	422 540	383 040	255 960	128 880
Taxeringsvärde	43 375 000	42 360 000	42 360 000	42 360 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 168	818	775	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	86,3	84,4	87,7	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	10 372	10 644	10 912	11 177
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	6 982	7 164	7 344	7 523
Sparande / kvm totalyta, kr	307	61	69	160
Elkostnad / kvm totalyta, kr	39	43	31	29
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	101	117	85	78
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	39	39	34	26
Energikostnad / kvm totalyta, kr	178	199	150	133
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,02	2,21	1,90	-
Räntekänslighet (%)	8,87	13,02	14,07	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	34 450 000	-	-	34 450 000
Fond, yttre underhåll	383 040	-90 625	130 125	422 540
Kapitaltillskott	3 500 000	-	-	3 500 000
Balanserat resultat	-5 245 620	-392 375	-130 125	-5 768 120
Årets resultat	-483 000	483 000	51 715	51 715
Eget kapital	32 604 420	0	51 715	32 656 135

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 637 995
Årets resultat	51 715
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-130 125
Totalt	-5 716 406

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	92 213
Balanseras i ny räkning	-5 624 193

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 255 545	2 226 968
Övriga rörelseintäkter	3	6 187	107 424
Summa rörelseintäkter		3 261 732	2 334 392
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 227 208	-1 316 275
Övriga externa kostnader	9	-132 109	-150 357
Personalkostnader	10	-130 385	-174 744
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-955 584	-610 188
Summa rörelsekostnader		-2 445 285	-2 251 565
RÖRELSERESULTAT		816 447	82 827
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 144	7 615
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-765 828	-573 443
Summa finansiella poster		-764 684	-565 828
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		51 763	-483 000
Skatt		-48	0
ÅRETS RESULTAT		51 715	-483 000

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	57 499 804	58 455 388
Summa materiella anläggningstillgångar		57 499 804	58 455 388
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		57 499 804	58 455 388
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		17 390	20 639
Övriga fordringar	13	990 470	573 218
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	24 035	19 896
Summa kortfristiga fordringar		1 031 895	613 753
Kassa och bank			
Kassa och bank		10 819	8 961
Summa kassa och bank		10 819	8 961
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 042 714	622 713
SUMMA TILLGÅNGAR		58 542 517	59 078 101

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		37 950 000	37 950 000
Fond för yttre underhåll		422 540	383 040
Summa bundet eget kapital		38 372 540	38 333 040
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-5 768 120	-5 245 620
Årets resultat		51 715	-483 000
Summa ansamlad förlust		-5 716 406	-5 728 620
SUMMA EGET KAPITAL		32 656 134	32 604 420
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	24 336 229	24 990 693
Summa långfristiga skulder		24 336 229	24 990 693
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	651 996	649 528
Leverantörsskulder		34 716	105 574
Skatteskulder		148 602	154 894
Övriga kortfristiga skulder		135 870	116 375
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	578 970	456 617
Summa kortfristiga skulder		1 550 154	1 482 988
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		58 542 517	59 078 101

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	816 447	82 827
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	955 584	610 188
	1 772 031	693 015
Erhållen ränta	1 144	7 615
Erlagd ränta	-756 240	-555 082
Betald inkomstskatt	-48	0
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 016 887	145 549
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-3 203	-114 318
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	55 110	95 189
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 068 793	126 420
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-651 996	-645 627
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-651 996	-645 627
ÅRETS KASSAFLÖDE	416 797	-519 207
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	424 631	943 838
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	841 428	424 631

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Stationen Ytterby är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

El	2,73 - 10,00 %
Stomme och grund	0,86 %
Yttertak	7,28 %
Fasader	3,97 %
Balkonger	3,97 %
Fönster	2,08 %
Stamledningar VA	2,73 %
Stamledningar Värme	1,41 %
Styr & övervakning	12,48 %
Ventilation	7,28 %
Hissar	5,14 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 248 838	704 032
Årsavgift bostäder, kap tillsk	1 417 188	1 186 763
Årsavgifter lokaler	148 690	79 224
Hysesintäkter garage	640	0
Hysesintäkter garage, moms	9 920	3 360
Hysesintäkter p-plats	112 070	114 500
Hysesintäkter p-plats, moms	138 000	108 890
El, moms	147 939	0
Elintäkter laddstolpe moms	19 999	19 635
Parkering	6 000	5 500
Dröjsmålsränta	77	0
Pantsättningsavgift	1 176	0
Överlåtelseavgift	2 940	1 313
Administrativ avgift	1 617	588
Vidarefakturerade kostnader	0	3 167
Vidarefakturerade kostnader, moms	390	0
Öres- och kronutjämning	61	-3
Summa	3 255 545	2 226 968

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	1 901	3 679
Försäkringsersättning	0	101 413
Återbäring försäkringsbolag	4 286	2 332
Summa	6 187	107 424

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	17 776	4 815
Städning enligt avtal	81 668	0
Städning utöver avtal	0	81 589
Besiktningar	16 286	0
Hissbesiktning	6 661	8 510
Brandskydd	1 840	956
Gårdkostnader	2 620	4 838
Garage/parkering	0	33 650
Snöröjning/sandning	3 113	2 151
Serviceavtal	0	68 411
Serviceavtal, hissar	59 054	0
Förbrukningsmaterial	3 131	5 268
Summa	192 149	210 188

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	3 114	22 465
Trapphus/port/entr	2 369	3 050
Dörrar och lås/porttele	1 769	2 703
VVS	2 665	21 646
Värmeanläggning/undercentral	7 352	0
Ventilation	21 097	12 581
Elinstallationer	734	1 948
Hissar	3 114	12 920
Fasader	32 229	0
Mark/gård/utemiljö	9 666	0
Summa	84 109	77 313

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	0	90 625
Hiss	47 213	0
Fasader	45 000	0
Summa	92 213	90 625

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	139 451	155 296
Uppvärmning	360 027	420 187
Vatten	139 170	137 911
Sophämtning/renhållning	39 761	42 887
Summa	678 409	756 281

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	43 011	31 527
Självrisk	12 741	0
Kabel-TV	34 329	37 349
Bredband	6 654	8 972
Samfällighetsavgifter	13 020	26 040
Fastighetsskatt	70 574	77 980
Summa	180 329	181 868

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	1 845	329
Tele- och datakommunikation	3 234	2 887
Inkassokostnader	985	2 036
Revisionsarvoden extern revisor	27 500	62 332
Fritids och trivselkostnader	0	2 416
Föreningskostnader	5 261	6 745
Förvaltningsarvode enl avtal	59 159	56 764
Överlåtelsekostnad	6 174	0
Pantsättningskostnad	1 764	0
Administration	8 395	9 973
Konsultkostnader	12 913	6 875
Bostadsrätterna Sverige	4 880	0
Summa	132 109	150 357

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	88 800	106 699
Övriga arvoden	19 250	0
Löner till kollektivanst	0	10 800
Lön - fastighetsskötare	0	38 250
Arbetsgivaravgifter	22 335	18 995
Summa	130 385	174 744

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	765 192	573 443
Dröjsmålsränta	636	0
Summa	765 828	573 443

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	65 720 300	65 720 300
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	65 720 300	65 720 300
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-7 264 912	-6 654 724
Årets avskrivning	-955 584	-610 188
Utgående ackumulerad avskrivning	-8 220 496	-7 264 912
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	57 499 804	58 455 388
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>8 206 250</i>	<i>8 206 250</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	36 255 000	35 208 000
Taxeringsvärde mark	7 120 000	7 152 000
Summa	43 375 000	42 360 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	159 009	157 547
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	851	0
Transaktionskonto	311 861	290 113
Borgo räntekonto	518 748	125 557
Summa	990 470	573 218

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	4 390	4 880
Förutbet försäkr premier	10 880	10 508
Förutbet kabel-TV	3 118	0
Upplupna intäkter	5 647	4 508
Summa	24 035	19 896

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
SBAB	2028-11-22	3,09 %	10 675 150	10 758 686
SBAB	2027-11-22	2,95 %	6 383 575	6 532 035
SBAB	2026-12-11	2,56 %	6 024 500	6 424 500
SBAB	2026-03-16	3,78 %	1 905 000	1 925 000
Summa			24 988 225	25 640 221
Varav kortfristig del			651 996	649 528

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 21 728 245 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	13 419	0
Uppl kostnad Fastsköt entrepr	320	0
Uppl kostn el	28 956	16 147
Uppl kostnad Värme	38 661	42 667
Uppl kostn räntor	80 540	70 952
Uppl kostn bredband	642	666
Uppl kostnad arvoden	88 800	88 200
Beräknade uppl. sociala avgifter	20 366	18 354
Förutbet hyror/avgifter	276 100	188 465
Beräkn arvode revision	31 166	31 166
Summa	578 970	456 617

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2025-12-31

31 200 000

2024-12-31

31 200 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-26.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Kungälv

Viktor Texén
Ordförande

Mona Dehre Hedin
Sekreterare

Lars Anders Göran Larsson
Styrelseledamot

Robin Johansson
Styrelseledamot

Siv Gunvor Birgitta Roupe
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Kerstin Nordenham Murby
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

27.05.2026 10:26

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 26.05.2026 15:39

DOCUMENT ID:

BJlyKfQ7lGl

ENVELOPE ID:

SkytG77gze-BJlyKfQ7lGl

DOCUMENT NAME:

Brf Stationen Ytterby, 769612-9563 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

SHA-512:

ce412acf44975d14bd72150347b3fd38e0ca123e8b66ad887c0d8c064b75d247c354028d6012d7186a07c5cda2b9ec7fa8a6f4b7798f1cc799fa9e7cb0387c25

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. VIKTOR TEXÉN viktor.tex@gmail.com	 Signed Authenticated	26.05.2026 16:12 26.05.2026 16:12	eID Low	Swedish BankID IP: 90.130.54.243
2. MONA DEHRE HEDIN mona.stig@bahnhof.se	 Signed Authenticated	26.05.2026 17:01 26.05.2026 16:58	eID Low	Swedish BankID IP: 81.170.164.227
3. Lars Anders Göran Larsson anders.larsson@bredband2.com	 Signed Authenticated	27.05.2026 06:13 27.05.2026 06:11	eID Low	Swedish BankID IP: 79.129.170.233
4. Robin Johansson systemspecialisten@gmail.com	 Signed Authenticated	27.05.2026 09:02 27.05.2026 09:01	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.69.45
5. BIRGITTA ROUPE bkroupe@hotmail.com	 Signed Authenticated	27.05.2026 09:34 27.05.2026 09:10	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.64.58
6. KERSTIN ELISABETH NORDENHAM MURBY kerstin@nordenham.se	 Signed Authenticated	27.05.2026 10:26 27.05.2026 10:24	eID Low	Swedish BankID IP: 90.230.227.93

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Stationen Ytterby
Org.nr. 769612-9563

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Stationen Ytterby för år 2025.

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 31 december 2025 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.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standard 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 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.

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.

Auktoriserad revisor, medlem av föreningen FAR.

Västra Gatan 88, 442 31 Kungälv. Tel: 0303-196 30. Fax: 0303-579 97.

Stenunge allé 3, 444 30 Stenungsund. Tel: 0303-168 66.



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. 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 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 Bostadsrättsföreningen Stationen Ytterby för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Auktoriserad revisor, medlem av föreningen FAR.

Västra Gatan 88, 442 31 Kungälv. Tel: 0303-196 30. Fax: 0303-579 97.

Stenunge allé 3, 444 30 Stenungsund. Tel: 0303-168 66.



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.



NORDENHAMS
REVISIONSBYRÅ AB

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.

Kungälv den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Kerstin Nordenham Murby
Auktoriserad revisor

Auktoriserad revisor, medlem av föreningen FAR.

Västra Gatan 88, 442 31 Kungälv. Tel: 0303-196 30. Fax: 0303-579 97.

Stenunge allé 3, 444 30 Stenungsund. Tel: 0303-168 66.





Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

27.05.2026 10:23

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 26.05.2026 15:39

DOCUMENT ID:

SyGJFMQmxzx

ENVELOPE ID:

SkekFzXQeMI-SyGJFMQmxzx

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse.pdf

4 pages

SHA-512:

f6d065f07eda8e508c679502a7986c236605d7222ec83a
f6dc37b6675030141e0f87eb4ec1f7a8af17b1d2ae6eaa2
d037141e97f848d6c6524367bb6a03781e8

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. KERSTIN ELISABETH NO RDENHAM MURBY kerstin@nordenham.se	Signed Authenticated	27.05.2026 10:23 27.05.2026 10:22	eID Low	Swedish BankID IP: 90.230.227.93

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed