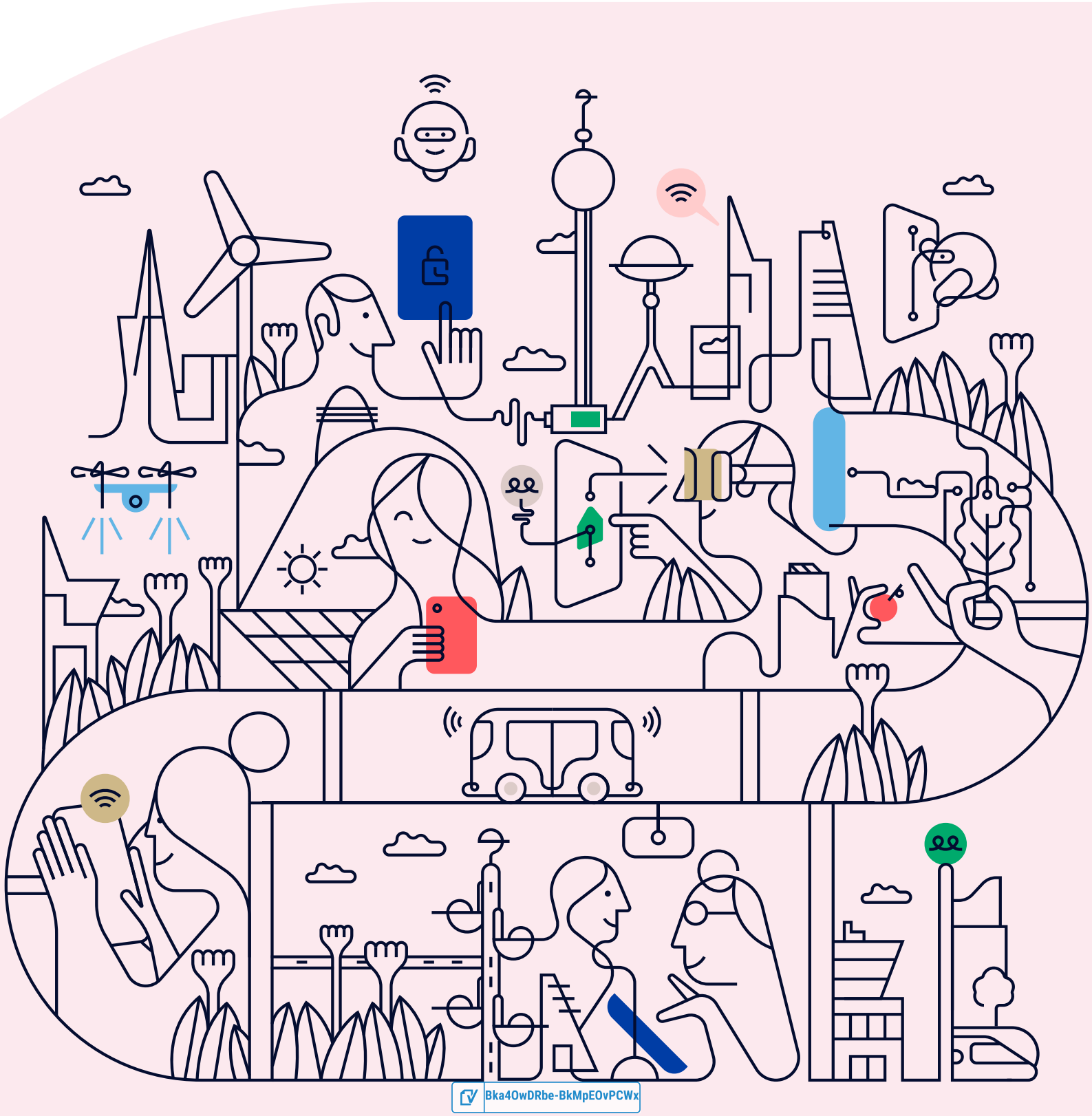
2025

Årsredovisning

Brf Station 1901



Bka4OwDRbe-BkMpEOvPCWx

Välkommen till årsredovisningen för Brf Station 1901

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. 5
Upplysning vid förlust ..... s. 5
Förändringar i eget kapital ..... s. 6
Resultatdisposition ..... s. 6

Resultaträkning ..... **s. 7**

Balansräkning ..... **s. 8**

Kassaflödesanalys ..... **s. 10**

Noter ..... **s. 11**

Underskrifter ..... **s. 18**

Bka4OwDRbe-BkMpEOvPCWx

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.

Bka4OwDRbe-BkMpEOvPCWx

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Täby.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2020-02-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2021-12-20 och nuvarande stadgar registrerades 2020-02-28 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
TÄBY KATTFOTEN 1	2021	TÄBY

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Stockholm

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2021-2022 och består av 2 flerbostadshus samt 6 stadsradhus.

Värdeåret är 2022.

Föreningen har 116 bostadsrätter om totalt 8 090 kvm och 1 lokal om 53 kvm. Byggnadernas totalyta är 8 143 kvm.

Styrelsens sammansättning

Bashkim Morina	Ordförande
Lisa Talling	Vice ordförande
Hans Ola Löfgren	Styrelseledamot
Johanna Axelsson	Styrelseledamot
Magnus Hultén	Styrelseledamot kassör
Olivia Fornander Marchesini	Suppleant
Susanne Margaretha Nilsson	Suppleant

Bka4OwDRbe-BkMpEOvPCWx

Valberedning

Paulina Olsson Engström
Sara Carles
Victor Bogren

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsemedlemmar två i förening

Revisorer

Ricardo Olivares Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-09.

Extra föreningsstämma hölls 2025-10-05. Ändring av föreningens stadgar.

Extra föreningsstämma hölls 2025-12-07. Val av revisor.

Extra föreningsstämma hölls 2025-12-23. Val av auktoriserad revisor.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen upprättar underhållsplan under 2026.

Avtal med leverantörer

Teknisk och ekonomisk förvaltning SBC

Övrig verksamhetsinformation

Den löpande förvaltningen av fastigheten har under det gångna året präglats av kostnadskontroll och effektivitet. Styrelsen har omförhandlat flera avtal som rör fastighetens förvaltning, bl a upphandling och byte av leverantör för teknisk förvaltning från januari 2026. Detta har lett till stora långsiktiga årliga besparingar.

Styrelsen har även vidtagit andra kortsiktiga åtgärder under året vad gäller förvaltning av fastigheten vilket bidragit till ett ökat kassaflöde som har kunnat användas till extra amortering av lån.

Under året har fastigheten genomgått 2-årsbesiktning enligt ABT06 varpå inga större allvarliga fel påtalats. Samtliga fel som påtalats i besiktning har även åtgärdats eller har en plan lagd för att åtgärdas.

Styrelsen bedömer att fastigheten står väl rustad inför kommande år och inga större underhåll planeras i närtid då fastigheten är ny.

Bka4OwDRbe-BkMpEOvPCWx

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen höjde årsavgiften med 8% i oktober 2024. Detta för att med en realistisk bedömning nå ett positivt kassaflöde under 2025. Omförhandling av leverantörsavtal och sänkta räntenivåer har reducerat kostnaderna i en sådan grad att styrelsen kunde besluta om en avgiftssänkning med 5% från december 2025.

Styrelsen har justerat upp amorteringstakten på föreningens lån till att matcha fastighetens livslängd enligt redovisningsprinciper från K3 komponentavskrivning. Bibehållen budget om ett underliggande positivt kassaflöde kvarstår.

Under 2025 bokfördes en extraordinär intäkt från Volvo på 469 tkr avseende återbetalning för att de i förväg avbrutit ett avtal om bilpool i Roslags Näsby (Volvo On Demand).

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-12-01 med -5%.

Förändringar i avtal

Förändringar förvaltning:

Flera leverantörsavtal inom drift, service och teknik omförhandlades under 2025. De nya avtalen har successivt rullat igång under året. Föreningen har på så sätt fått betydligt lägre kostnader, med bibehållen hög kvalitet. Detta är en viktig faktor för möjligheten att kunna hålla låga föreningsavgifter och samtidigt en trygg förvaltning av vår fastighet.

Övriga uppgifter

Uppförandet av föreningens byggnader färdigställdes under 2023. Slutavräkning på entreprenaden genomfördes per sista augusti 2023, vilket också markerar datum för övergång från entreprenad till förvaltningsskede. Det innebär att föreningens resultaträkning för jämförande räkenskapsår 2023 endast omfattar fyra månader, september till december.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 168 st. Tillkommande medlemmar under året var 32 och avgående medlemmar under året var 22. Vid räkenskapsårets slut fanns det 178 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 22 överlåtelser.

Bka4OwDRbe-BkMpEOvPCWx

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	9 434 222	8 531 519	2 572 173	-
Resultat efter fin. poster	-5 363 514	-7 565 909	-2 670 274	-
Soliditet (%)	81	80	80	-
Yttre fond	374 436	322 896	80 780	-
Taxeringsvärde	307 058 000	307 952 000	307 952 000	78 133 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	988	903	609	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	78,9	85	85,2	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	12 561	12 820	12 902	-
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	12 480	12 737	12 818	2 828
Sparande / kvm totalyta, kr	289	11	-22	0
Elkostnad / kvm totalyta, kr	79	79	19	-
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	81	99	17	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	40	47	2	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	199	224	38	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,59	4,39	2,59	-
Räntekänslighet (%)	12,72	14,37	21,19	-

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 el och vatten (totalt 616 138 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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.

Upplysning vid förlust

Föreningens rörelseresultat är negativt. Efter återläggning av icke kassaflödespåverkande resultatposter, främst avskrivningar på fastigheten, genererar föreningen ett positivt kassaflöde för räkenskapsår 2025. Föreningen budgeterar för ett underliggande positivt kassaflöde som ger löpande utrymme för såväl ordinarie som, stundtals, extra amorteringar. På så sätt skapas finansieringsutrymme för framtida underhåll och renoveringar.

Bka4OwDRbe-BkMpEOvPCWx

Under 2025 ökade föreningen ordinarie amorteringstakt till att motsvara vägd ekonomisk livslängd enligt avskrivningstakten på fastighetens olika delkomponenter.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	434 585 500	-	4 295 000	438 880 500
Upplåtelseavgifter	5 450 000	-	-	5 450 000
Fond, yttre underhåll	322 896	-190 800	242 340	374 436
Balanserat resultat	-2 993 170	-7 375 109	-242 340	-10 610 619
Årets resultat	-7 565 909	7 565 909	-5 363 514	-5 363 514
Eget kapital	**429 799 317**	**0**	**-1 068 514**	**428 730 803**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-10 368 279
Årets resultat	-5 363 514
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-242 340
Totalt	**-15 974 133**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråktas	258 596
Balanseras i ny räkning	**-15 715 537**

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

Bka4OwDRbe-BkMpEOvPCWx

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	9 434 223	8 531 519
Övriga rörelseintäkter	3	690 748	20 262
Summa rörelseintäkter		**10 124 971**	**8 551 781**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 437 191	-3 009 623
Övriga externa kostnader	9	-637 519	-997 782
Personalkostnader	10	-275 056	-88 163
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-7 461 720	-7 465 146
Summa rörelsekostnader		**-11 811 486**	**-11 560 714**
RÖRELSERESULTAT		**-1 686 515**	**-3 008 933**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8 521	15 709
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-3 685 520	-4 572 685
Summa finansiella poster		**-3 676 999**	**-4 556 976**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-5 363 514**	**-7 565 909**
ÅRETS RESULTAT		**-5 363 514**	**-7 565 909**

Bka4OwDRbe-BkMpEOvPCWx

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	525 620 025	532 910 085
Markanläggningar	13	3 890 967	4 062 627
Summa materiella anläggningstillgångar		**529 510 992**	**536 972 712**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**529 510 992**	**536 972 712**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		147 263	83 803
Övriga fordringar	14	2 546 015	2 733 037
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	251 394	215 555
Summa kortfristiga fordringar		**2 944 672**	**3 032 395**
Kassa och bank			
Kassa och bank		10 767	6 357
Summa kassa och bank		**10 767**	**6 357**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**2 955 439**	**3 038 752**
SUMMA TILLGÅNGAR		**532 466 431**	**540 011 464**

Bka4OwDRbe-BkMpEOvPCWx

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		444 330 500	440 035 500
Fond för yttre underhåll		374 436	322 896
Summa bundet eget kapital		**444 704 936**	**440 358 396**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-10 610 619	-2 993 170
Årets resultat		-5 363 514	-7 565 909
Summa ansamlad förlust		**-15 974 133**	**-10 559 079**
SUMMA EGET KAPITAL		**428 730 803**	**429 799 317**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	42 000 000	63 000 000
Övriga långfristiga skulder		154 230	278 250
Summa långfristiga skulder		**42 154 230**	**63 278 250**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	59 621 250	40 716 250
Leverantörsskulder		326 142	258 914
Skatteskulder		20 100	9 520
Övriga kortfristiga skulder		72 896	4 306 748
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 541 011	1 642 464
Summa kortfristiga skulder		**61 581 399**	**46 933 897**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**532 466 431**	**540 011 464**

Bka4OwDRbe-BkMpEOvPCWx

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**-1 686 515**	**-3 008 933**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	7 461 720	7 465 146
	5 775 205	**4 456 213**
Erhållen ränta	8 521	15 709
Erlagd ränta	-3 709 861	-4 133 323
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**2 073 865**	**338 599**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-88 348	1 445 711
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	61 843	-406 733
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**2 047 360**	**1 377 578**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-502 618
Avyttring av finansiella tillgångar	0	47 600
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**-455 018**
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	238 500
Amortering av lån	-2 219 020	-522 500
Depositioner	0	39 750
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**-2 219 020**	**-244 250**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**-171 660**	**678 310**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**2 708 971**	**2 030 662**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**2 537 311**	**2 708 971**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Bka4OwDRbe-BkMpEOvPCWx

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Station 1901 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.

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, el, 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:

Stomme och grund	1,00 - 2,00 %
Yttertak	1,67 %
Fasader	2,00 %
Dörrar & portar	2,00 %
Stamledningar VA	2,00 %
Stamledningar Värme	2,50 %
Ventilation	3,33 %
El	2,50 %
Hissar	2,86 %
Markanläggningar	4,00 %

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

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. 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.

Bka4OwDRbe-BkMpEOvPCWx

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2025	2024
Årsavgifter bostäder	7 105 122	6 743 607
Hyresintäkter lokaler, moms	127 200	98 008
Hyresintäkter garage	988 800	896 298
Hyresintäkter garage, moms	1 500	0
Hyresintäkter p-plats	0	1 500
Hyresintäkter förråd	134 355	100 900
Deb. fastighetsskatt, moms	10 580	2 380
Bredband	272 182	-819
Varmvatten, moms	305 096	293 552
El	900	675
El, moms	283 481	258 150
Elintäkter laddstolpe moms	40 896	11 567
Hyresintäkter, övrigt	6 200	23 750
Påminnelseavgift	660	1 020
Dröjsmålsränta	0	700
Pantsättningsavgift	24 033	20 055
Överlåtelseavgift	35 169	27 227
Administrativ avgift	490	823
Andrahandsuthyrning	27 440	27 246
Vidarefakturerade kostnader	67 373	24 533
Vidarefakturerade kostnader, moms	2 750	345
Öres- och kronutjämning	-4	2
Summa	**9 434 223**	**8 531 519**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Fakturerade kostnader	0	12 762
Övriga intäkter	468 930	7 500
Försäkringsersättning	213 363	0
Övriga intäkter, moms	8 455	0
Summa	**690 748**	**20 262**

Bka4OwDRbe-BkMpEOvPCWx

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	430
Fastighetsskötsel gård enl avtal	108 600	0
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	30 000	0
Städning enligt avtal	151 096	0
Besiktningar	5 373	23 500
Hissbesiktning	25 531	0
Brandskydd	12 736	2 404
Myndighetstillsyn	0	8 060
Gårdkostnader	41 504	20 813
Gemensamma utrymmen	3 006	39 295
Garage/parkering	32 462	24 303
Snöröjning/sandning	15 116	138 510
Serviceavtal	130 393	211 666
Serviceavtal, hissar	52 675	0
Mattvätt/Hyrmattor	57 542	37 005
Förbrukningsmaterial	995	510
Summa	**667 030**	**506 496**

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	0	14 919
Installationer	0	12 714
Trapphus/port/entr	0	-14 015
Sophantering/återvinning	1 070	5 504
Dörrar och lås/porttele	65 948	18 805
VVS	12 706	11 219
Ventilation	57 957	18 455
Elinstallationer	7 247	34 541
Hissar	28 664	80 580
Tak	1 907	0
Mark/gård/utemiljö	10 288	0
Garage/parkering	8 916	27 247
Vattenskada	3 116	3 908
Summa	**197 819**	**213 878**

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Lokaler	0	190 800
Gemensamma utrymmen	33 776	0
Tak	224 820	0
Summa	**258 596**	**190 800**

Bka4OwDRbe-BkMpEOvPCWx

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	641 422	640 536
Uppvärmning	659 667	807 441
Vatten	321 775	379 785
Sophämtning/renhållning	273 738	191 621
Summa	**1 896 602**	**2 019 383**

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	108 873	35 772
Bredband	297 691	24 254
Fastighetsskatt	10 580	9 520
Korr. fastighetsskatt	0	9 520
Summa	**417 144**	**79 066**

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	10 685	11 429
Tele- och datakommunikation	60 236	48 527
Inkassokostnader	3 240	2 223
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	10 569	0
Revisionsarvoden extern revisor	39 354	0
Styrelseomkostnader	815	0
Fritids och trivselkostnader	4 130	4 112
Föreningskostnader	5 375	10 722
Förvaltningsarvode enl avtal	353 709	764 999
Överlåtelsekostnad	45 248	44 113
Pantsättningskostnad	32 602	30 941
Övriga förvaltningsarvoden	0	67 017
Korttidsinventarier	9 921	6 436
Administration	45 864	7 262
Konsultkostnader	14 553	0
Vidarefakturerade kostnader	1 218	0
Summa	**637 519**	**997 782**

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	100 080	28 652
Löner till kollektivanst	112 100	39 150
Arbetsgivaravgifter	62 876	20 361
Summa	**275 056**	**88 163**

Bka4OwDRbe-BkMpEOvPCWx

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	3 685 009	4 566 673
Dröjsmålsränta	511	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	6 012
Summa	**3 685 520**	**4 572 685**

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	542 638 491	542 135 873
Årets inköp	0	502 618
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**542 638 491**	**542 638 491**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-9 728 406	-2 434 920
Årets avskrivning	-7 290 060	-7 293 486
Utgående ackumulerad avskrivning	**-17 018 466**	**-9 728 406**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**525 620 025**	**532 910 085**
I utgående restvärde ingår mark med	*118 223 274*	*118 223 274*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	243 932 000	229 819 000
Taxeringsvärde mark	63 126 000	78 133 000
Summa	**307 058 000**	**307 952 000**

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2025	2024
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	4 291 507	4 291 507
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**4 291 507**	**4 291 507**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-228 880	-57 220
Årets avskrivning	-171 660	-171 660
Utgående ackumulerad avskrivning	**-400 540**	**-228 880**
Utgående restvärde enligt plan	3 890 967	4 062 627

Bka4OwDRbe-BkMpEOvPCWx

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	15 210	5 559
Momsavräkning	0	22 582
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	4 261	2 282
Transaktionskonto	1 468 153	1 637 940
Borgo räntekonto	1 058 390	1 064 674
Summa	**2 546 015**	**2 733 037**

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	90 475	88 392
Förutbet fjärrvärme	3 613	0
Förutbet försäkr premier	74 661	71 541
Förutbet bredband	23 974	2 122
Upplupna intäkter	58 671	53 500
Summa	**251 394**	**215 555**

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors-ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Swedbank hypotek AB	2026-03-02	2,37 %	20 500 000	20 500 000
Swedbank hypotek AB	2026-03-02	2,37 %	18 121 250	20 216 250
Swedbank hypotek AB	2026-06-17	3,47 %	21 000 000	21 000 000
Swedbank hypotek AB	2027-08-25	4,49 %	21 000 000	21 000 000
Swedbank hypotek AB	2028-08-25	4,40 %	21 000 000	21 000 000
Summa			**101 621 250**	**103 716 250**
Varav kortfristig del			59 621 250	40 716 250

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 94 421 250 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.

Bka4OwDRbe-BkMpEOvPCWx

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	218	109
Uppl kostn el	74 943	55 103
Uppl kostnad Värme	0	100 189
Uppl kostn räntor	708 308	732 649
Uppl kostnad Sophämtning	10 207	10 861
Upplu kostnad förvaltning	2 072	0
Förutbet hyror/avgifter	725 263	743 553
Beräkn arvode revision	20 000	0
Summa	**1 541 011**	**1 642 464**

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	105 500 000	105 500 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Teknisk förvaltning via SBC ersattes från januari 2026 med Ekströms Allservice AB.

Bka4OwDRbe-BkMpEOvPCWx

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-05.

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

Täby

Bashkim Morina
Ordförande

Hans Ola Löfgren
Styrelseledamot

Johanna Axelsson
Styrelseledamot

Lisa Talling
Vice ordförande

Magnus Hultén
Styrelseledamot kassör

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

Ricardo Olivares
Auktoriserad revisor

Bka4OwDRbe-BkMpEOvPCWx



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
06.05.2026 17:44

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering · 05.05.2026 14:53

DOCUMENT ID:
BkMpEOvPCWx

ENVELOPE ID:
Bka4OwDRbe-BkMpEOvPCWx

DOCUMENT NAME:
Brf Station 1901, 769638-4689 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
20 pages

SHA-512:
91afee51b9fbdd41975204ce863f091c16326dde1c9426a6ae4cd7120d5aff4469f185fbf5a88ac1145c268a48e33d4fceec746419573ef5a84c66308693e963

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. **Per Magnus Hultén**	**Signed**	**05.05.2026 14:56**	**eID**	**Swedish BankID**
magnushulten.mh@gmail.com	Authenticated	05.05.2026 14:54	Low	IP: 90.129.192.7
2. **Bashkim Morina**	**Signed**	**05.05.2026 14:56**	**eID**	**Swedish BankID**
bashkim.morina@rahmqvist.com	Authenticated	05.05.2026 14:55	Low	IP: 158.174.22.161
3. **HANS OLA LÖFGREN**	**Signed**	**05.05.2026 17:43**	**eID**	**Swedish BankID**
hansola.lofgren@gmail.com	Authenticated	05.05.2026 17:42	Low	IP: 176.10.144.108
4. **LISA TALLING**	**Signed**	**05.05.2026 20:39**	**eID**	**Swedish BankID**
lisatalling@gmail.com	Authenticated	05.05.2026 20:37	Low	IP: 90.238.33.127
5. **JOHANNA AXELSSON**	**Signed**	**06.05.2026 06:45**	**eID**	**Swedish BankID**
axelsson.jc@gmail.com	Authenticated	05.05.2026 18:11	Low	IP: 66.102.9.163
6. **Ricardo Enrique Olivares**	**Signed**	**06.05.2026 17:44**	**eID**	**Swedish BankID**
ricardo.olivares@revisionsduon.se	Authenticated	06.05.2026 17:44	Low	IP: 78.82.220.173

* 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 Station 1901

Org.nr 769638-4689

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Station 1901 för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Station 1901s 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 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.

Övriga upplysningar
Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 27 maj 2025 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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.

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.

HyeaN_Dw0-x-ry6Euwv0Wx

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 Station 1901 för år 2025 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 Bostadsrättsföreningen Station 1901 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.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Ricardo Olivares
Auktoriserad revisor

HyeaN_Dw0-x-ry6Euwv0Wx

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
06.05.2026 17:43

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering · 05.05.2026 14:53

DOCUMENT ID:
ry6Euwv0Wx

ENVELOPE ID:
HyeaN_Dw0-x-ry6Euwv0Wx

DOCUMENT NAME:
Revisionsberättelse Bostadsrättsföreningen Station 190 1 2025-12-31.pdf
2 pages

SHA-512:
8e5d1e07c7ae28da3cfb2cfc402669f2f48602c99667ea5253be30fbc789223b4b423bfbc07c4f0b4a9d1fab0f94be27d74f5722e44278bb85b68f9e01824177

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Ricardo Enrique Olivares	Signed	06.05.2026 17:43	eID	Swedish BankID
ricardo.olivares@revisionsduon.se	Authenticated	06.05.2026 17:43	Low	IP: 78.82.220.173

* 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