



ÅRSREDOVISNING 2023

Bostadsrättsföreningen Stationsparken i Växjö



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Stationsparken i Växjö med säte i Växjö org.nr. 769629-2999 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

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

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Växjö kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Växjö Pilgrimen 4		2017

Totalt 1 objekt

Föreningen äger fastigheten ovan. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
48	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 032
30	garageplatser	772
Totalt 78 objekt		4 804

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

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Helén Hellkvist	Ordförande	2023-06-30	
Helén Hellkvist	Ledamot	2023-01-01	2023-06-30
RoseMarie Altberg	Ordförande	2023-01-01	2023-06-30
Mikael Ströberg	Ledamot	2023-01-01	
Joakim Ehrnborg	Ledamot	2023-01-01	
Richard Gavaller	Ledamot	2023-01-01	
Peter Johansson	Ledamot	2023-06-30	
Mikael Nilsson	Ledamot	2023-01-01	
Paula Wejnering	Ledamot	2023-01-01	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Joakim Ehrnborg , Helen Hellkvist, Paola Wejnering och Richard Gavaller.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av två styrelseledamöter i förening.

Revisorer har varit Helena Fälton Björkman vald av föreningen.

Valberedning har varit: RoseMarie Altberg (sammankallande) och Stefan Renemark, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-23. På stämman deltog 16 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +3%,
fr.o.m. 2023-10-01 med +5%.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Styrelsen har under året analyserat och reviderat underhållsplanen i samråd med HSB Sydost.

Fortsatta trädgårdsdagar har genomförts med grannföreningen.

Medlemsmöte genomfört med information och dialog om föreningens ekonomi.

Genomgång av samtliga avtal.

OVK-besiktning genomförd maj 2023.

Redovisning rörelseresultat Brf Stationsparken i Växjö 2023

Föreningens förhållningssätt:

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

Årets resultat:

Föreningen redovisar ett negativt rörelseresultat på – 278 363 kr 2023.

Det negativa resultatet beror delvis på ökade räntekostnader men i huvudsak på föreningens avskrivningar av byggnader som årligen är -971 394 kr. Vårt negativa resultat är bokföringstekniskt och har inte påverkat föreningens kassa. Föreningen hade ett positivt kassaflöde under 2023 som uppgick till 124 596 kr.

Framtida ekonomiska åtaganden:

Brf Stationsparken budgeterar avgifter för bostadsrätterna samt hyran för garagen baserat på våra löpande utgifter för drift och underhåll. Föreningen budgeterar och avsätter även medel genom att årligen amortera 1% på lånen. Underhållsplan fastställdes 2022 och efter grundlig analys reviderats 2023 i samråd med HSBs representant på området. Föreningen budgeterar och avsätter årligen medel till underhåll för de kommande 30 åren med en dynamisk höjning varje år.

Styrelsen har god kontroll på ekonomin och likviditeten fortsätter öka under 2024 och avsättningen av medel till amortering och underhåll fortgår enligt plan.

Styrelsen Brf Stationsparken i Växjö

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2023	OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)

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

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 76 och under året har det tillkommit 2 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 74.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	148	210	259	294	295
Skuldsättning, kr/kvm	8 295	8 399	8 587	8 879	9 172
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	9 883	10 007	10 231	10 579	10 928
Räntekänslighet, %	15	17	18	18	19
Energikostnad, kr/kvm	109	139	116	101	110
Årsavgifter, kr/kvm	675	583	583	574	574
Årsavgifter/totala intäkter, %	87	80	82	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	650	615	599	575	577
Nettoomsättning, tkr	3 060	2 955	2 876	2 763	2 764
Resultat efter finansiella poster, tkr	-278	-142	65	209	218
Soliditet, %	74	73	73	72	72

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

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

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet. *Siffrorna för 2019-2022 är ändrade eftersom garageytan nu är inräknad i total yta.*

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

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

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

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

Fr o m 2023 inkl Vatten, Kabel-Tv och Bredband.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Fr o m 2023 inkl Vatten, Kabel-Tv och Bredband. Uppgifter för 2019-2020 är inte kända.

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

Siffrorna för 2019-2022 är ändrade eftersom garageytan nu är inräknad i total yta.

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	111 495 000	0	0	111 495 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	598 917	0	384 000	982 917
S:a bundet eget kapital, kr	112 093 917	0	384 000	112 477 917
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	343 108	-142 387	-384 000	-183 279
Årets resultat, kr	-142 387	142 387	-278 363	-278 363
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	200 721	0	-662 363	-461 642
S:a eget kapital, kr	112 294 638	0	-278 363	112 016 275

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 384 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-183 279
Årets resultat, kr	-278 363
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-461 642

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-152 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Balanseras i ny räkning, kr	-613 642

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 060 457	2 954 916
Övriga rörelseintäkter	Not 3	61 248	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		3 121 705	2 954 916
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-1 097 532	-1 127 386
Övriga externa kostnader	Not 5	-131 447	-204 056
Personalkostnader	Not 6	-25 952	-61 898
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-987 457	-987 457
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-2 242 388	-2 380 797
RÖRELSERESULTAT		879 317	574 119
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		24 458	2 015
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 182 137	-718 521
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-1 157 679	-716 506
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-278 363	-142 387
ÅRETS RESULTAT		-278 363	-142 387

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	150 172 289	151 143 683
Inventarier och installationer	Not 9	116 180	132 243
Summa materiella anläggningstillgångar		150 288 469	151 275 926
Summa anläggningstillgångar		150 288 469	151 275 926
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		18	1 208
Övriga fordringar	Not 10	1 059 307	891 985
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	65 639	74 851
Summa kortfristiga fordringar		1 124 964	968 045
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	1 050 240	0
Summa kortfristiga placeringar		1 050 240	0
Kassa och bank	Not 13	6 597	1 033 588
Summa kassa och bank		6 597	1 033 588
Summa omsättningstillgångar		2 181 801	2 001 633
SUMMA TILLGÅNGAR		152 470 270	153 277 559

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	111 495 000	111 495 000
Fond för yttre underhåll	982 917	598 917
Summa bundet eget kapital	112 477 917	112 093 917
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-183 279	343 108
Årets resultat	-278 363	-142 387
Summa ansamlad förlust	-461 642	200 721
Summa eget kapital	112 016 275	112 294 638
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 12 100 350	26 024 450
Summa långfristiga skulder	12 100 350	26 024 450
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 27 748 200	14 324 100
Leverantörsskulder	137 341	138 740
Skatteskulder	0	20 150
Övriga kortfristiga skulder	Not 15 2 907	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 465 196	475 481
Summa kortfristiga skulder	28 353 644	14 958 471
Summa skulder	40 453 994	40 982 921
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	152 470 270	153 277 559

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	879 317	574 119
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	987 457	987 457
Övriga poster	0	0
	1 866 774	1 561 576
Erhållen ränta	24 458	2 015
Erlagd ränta	-1 160 638	-647 328
Betald inkomstskatt	0	0
Övriga poster	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	730 593	916 263
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	0	0
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-55 572	5 187
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-50 426	-73 181
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	624 596	848 269
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	0
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-55 000
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	0	-55 000
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-500 000	-901 250
Inbetalda insatser	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-500 000	-901 250
ÅRETS KASSAFLÖDE	124 596	-107 981
Likvida medel vid årets början	1 909 745	2 017 726
Likvida medel vid årets slut	2 034 341	1 909 745
	124 596	-107 981

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

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

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

Avskrivningsperioder

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

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

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

Kassaflödesanalys

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

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder*	2 722 346	2 348 640
Hysesintäkt garage och bilplatser	294 351	274 400
Konsumtionsavgift vatten	0	120 233
Konsumtionsavgift el	11 365	25 485
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	0	160 704
Intäkt andrahandsupplåtelse	4 451	0
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	5 776	18 554
Övriga primära intäkter och ersättningar	22 168	6 900
	<u>3 060 457</u>	<u>2 954 916</u>
* Värme ingår.		
*2023 ingår Vatten efter förbrukning med 112 211 kr samt Tv & Bredband med 160 704 kr.		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Elstöd	61 248	0
	<u>61 248</u>	<u>0</u>
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-68 207	-84 864
El	-178 393	-249 728
Uppvärmning	-249 758	-214 270
Vatten	-93 157	-96 674
Renhållning	-98 999	-89 608
TV, bredband, iptelefoni	-160 899	-160 964
Obligatoriska besiktningar	-30 000	0
Serviceavtal	-938	0
Hissar serviceavtal & besiktning	-18 730	-17 200
Fastighetsskötsel	-120 610	-135 583
Försäkringar	-42 864	-38 350
Fastighetsskatt	-20 150	-20 150
Övriga driftskostnader	-14 827	-19 995
	<u>-1 097 532</u>	<u>-1 127 386</u>
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-14 500	-14 475
Övriga förvaltningskostnader	-76 925	-70 147
Kostnader överlåtelse och panter	-5 934	-16 831
Föreningsverksamhet	-2 975	-4 074
Kontorsutrustning och -material	-299	0
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-4 011	-4 344
Konsulter	0	-79 425
Förbrukningsinventarier	-590	0
Samfällighets- och gemensamanläggning	-22 599	-10 492
Stämma och styrelse	-3 615	-4 268
	<u>-131 447</u>	<u>-204 056</u>

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 6 PERSONALKOSTNADER		
Medelantal anställda	<1	<1
Arvode till styrelsen*	-20 100	-47 800
Övriga arvoden	-300	-300
Sociala avgifter	-4 852	-13 798
Utbildning	-700	0
	<u>-25 952</u>	<u>-61 898</u>
* 2023 Arvode t o m stämman.		
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-971 394	-971 394
Installationer och inventarier	-16 063	-16 063
	<u>-987 457</u>	<u>-987 457</u>

2023-12-31 2022-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	116 567 300	116 567 300
Ingående anskaffningsvärde mark	40 000 000	40 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	156 567 300	156 567 300

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-5 423 617	-4 452 223
Årets avskrivningar byggnader	-971 394	-971 394
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-6 395 011	-5 423 617

Utgående redovisat värde

150 172 289 151 143 683

Redovisade värden byggnader	110 172 289	111 143 683
Redovisade värden mark	40 000 000	40 000 000

Fastighetsbeteckning:

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

Ställda säkerheter

2023-12-31 2022-12-31

Fastighetsinteckning	45 072 300	45 072 300
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	45 072 300	45 072 300

Not 9 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	160 625	105 625
Årets investeringar	0	55 000
Utgående anskaffningsvärden	160 625	160 625

Ingående avskrivningar	-28 382	-12 319
Årets avskrivningar	-16 063	-16 063
Utgående avskrivningar	-44 445	-28 382

Utgående redovisat värde

116 180 132 243

Avskrivning av installationer görs enligt linjär metod under tio år.

Not 10 ÖVRIGA FORDRINGAR

Avräkning HSB Sydost	977 504	876 156
Skattekonto	81 803	1 659
Övriga fordringar	0	14 170
1 059 307	891 985	

2023-12-31 2022-12-31

Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	14 938	12 989
Förutbetalad kabel-TV och bredband	40 280	40 177
Förutbetalad fastighetsskötsel	9 896	11 350
Upplupen intäkt el, värme, vatten	0	10 335
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	525	0
	65 639	74 851

Not 12 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Nordea Bank	3,85%	2024-02-27	1 050 240	0
			1 050 240	0

Not 13 KASSA OCH BANK

Nordea Bank	6 597	1 033 588
	6 597	1 033 588

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek AB	4,54%	2024-05-25	13 824 100	0
Nordea Hypotek AB	2,29%	2024-05-27	13 724 100	200 000
Nordea Hypotek AB	2,61%	2025-05-26	12 300 350	200 000
			39 848 550	400 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **12 100 350**

Nästa års amortering av långfristig skuld 200 000
 Lån som ska konverteras inom ett år 27 548 200
 Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **27 748 200**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 3,17%
 Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 600 000
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 37 848 550

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 15 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

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

2023-12-31

2022-12-31

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna löner och arvoden	0	28 200
Upplupna sociala avgifter	0	8 860
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	55 881	62 157
Upplupna räntekostnader	121 812	100 313
Upplupen revision	14 000	13 000
Förutbetald intäkt el, värme, vatten	817	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	265 398	262 951
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 288	0
	465 196	475 481

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Helén Hellkvist
Ordförande

.....
Joakim Ehrnborg

.....
Mikael Nilsson

.....
Mikael Ströberg

.....
Paula Wejnering

.....
Peter Johansson

.....
Richard Gavaller

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

Helena Fälton Björkman
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Stationsparken i Växjö
Org.nr 769629-2999

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Stationsparken i Växjö för räkenskapsåret 2023.

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 2023-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsmed 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Stationsparken i Växjö för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

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

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Växjö den dag som framgår av min revisionsberättelse

Helena Fälton Björkman
Auktoriserad revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Bostadsrättsföreningen Stationsparken i Växjö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

HELÉN HELLKVIST

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-26 kl. 08:01:15



MIKAEL STRÖBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-21 kl. 12:07:56



PAULA WEJNERING

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-26 kl. 12:34:43



PETER JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 14:37:14



RICHARD GAVALLER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-19 kl. 15:30:34



JOAKIM EHRNBORG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 16:15:53



MIKAEL NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 10:10:27



HELENA FÄLTON BJÖRKMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-26 kl. 15:38:56



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Bostadsrättsföreningen Stationsparken i Växjö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

HELENA FÄLTON BJÖRKMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-26 kl. 15:38:24



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDEANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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