



Årsredovisning 2025

Bostadsrättsföreningen Östra Station i Umeå



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Östra Station i Umeå med säte i Umeå org.nr. 769638-8714 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) 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 2020. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-05-07.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheten i Umeå kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Resenären 1	2021-01-01	2024
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-09-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
78	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 121
Totalt 78 objekt		5 121

Föreningens lägenheter fördelas på: 20 st 1 rok, 4 st 1.5 rok, 11 st 2 rok, 25 st 3 rok, 3 st 3.5 rok, 14 st 4 rok, 1 st 5 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Ann-Kristin Rådal	Ordförande	2025-07-04	
Christine Elisa Hallberg	Ordförande	2024-08-28	2025-07-03
Jonas Erik Olsson	Ledamot	2024-08-28	2025-07-03
Lars Lindblad	Ledamot	2024-08-28	2025-07-03
Mattias Eriksson	Ledamot	2025-07-04	
Jane Timglas	Ledamot	2025-07-04	
Gustaf Sandström	Ledamot	2025-07-04	
Göran Broström	Suppleant	2025-07-04	2026-04-12
Helen Stanczak	Suppleant	2025-07-04	

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Ann-Kristin Rådal och Mattias Eriksson.

Revisorer har varit: Caroline Andersen med Anna Maria Christiansson som suppleant, båda från BoRevision i Sverige AB.

Styrelsen valde att inte välja en valberedning under föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-23. På stämman deltog 17 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +10,7% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en uppdaterad underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Föreningens egna styrelse tog över efter Balticgruppens i juni 2025, sedan dess har de hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

Sedan föreningen startade har inga större åtgärder genomförts eftersom huset är nybyggt.

Föreningen planerar inte att göra några större åtgärder under de närmaste 5 åren av samma anledning som ovan - huset är nybyggt och det finns inget behov av större åtgärder.

Medlemsinformation

Under året har 17 bostadsrätter överlåtits och 1 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 127 och under året har det tillkommit 34 och avgått 20 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 141.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	348	-47	0	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	12 045	12 105	0	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	12 045	12 105	0	0	0
Räntekänslighet, %	17	96	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	151	38	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	692	126	0	0	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	67	97	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 037	130	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	3 707	664	0	0	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-974	-650	0	0	0
Soliditet, %	77	72	0	0	0

Upplysningar vid förlust

Föreningen redovisar ett negativt resultat för räkenskapsåret 2025. Den främsta anledningen till detta är höga avskrivningar. Dessa avskrivningar påverkar resultatet redovisningsmässigt men medför ingen påverkan på föreningens likviditet. Det är vanligt att nybildade föreningar redovisar ett negativt resultat de första åren till följd av påbörjade avskrivningar efter färdigställd byggnation. Därav bedömer föreningen att årets förlust inte kommer påverka framtida ekonomiska åtaganden.

Under året har även driftkostnaderna ökat i samband med att fler medlemmar har flyttat in. År 2025 är det första året då fastigheten varit i drift med boende under ett helt verksamhetsår. Byggnationen av bostadsrätterna slutfördes under föregående år och inflyttning påbörjades under hösten/slutet av 2024.

För att möta framtida ekonomiska åtaganden och för att höja sparandet har styrelsen valt att höja årsavgifterna med 10,7% från 2026-01-01.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	218 960 000	0	0	218 960 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	199 719	0	199 719	399 438
S:a bundet eget kapital, kr	219 159 719	0	199 719	219 359 438
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-653 244	-649 614	-199 719	-1 502 577
Årets resultat, kr	-649 614	649 614	-973 999	-973 999
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-1 302 858	0	-1 173 718	-2 476 576
S:a eget kapital, kr	217 856 861	0	-973 999	216 882 862

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 199 719 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

Resultatdisposition

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-1 302 858
Årets resultat, kr	-973 999
Reservation till underhållsfond, kr	-199 719
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-2 476 576

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-2 476 576

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

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 706 507	664 287
Övriga rörelseintäkter		1 601 834	0
Summa Rörelseintäkter		5 308 341	664 287
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 675 414	-773 599
Övriga externa kostnader		-90 653	-468 063
Personalkostnader	Not 4	-68 766	0
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 5	-2 748 037	0
Summa Rörelsekostnader		-4 582 870	-1 241 663
Rörelseresultat		725 471	-577 376
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 311	13
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-1 701 781	-72 251
Summa Finansiella poster		-1 699 470	-72 238
Resultat efter finansiella poster		-973 999	-649 614
Resultat före skatt		-973 999	-649 614
Årets resultat		-973 999	-649 614

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	277 894 719	280 642 756
Summa Materiella anläggningstillgångar		277 894 719	280 642 756
Summa Anläggningstillgångar		277 894 719	280 642 756

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		288	7 893
Övriga kortfristiga fordringar		1 300 476	5 528 057
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		164 853	151 698
Summa Kortfristiga fordringar		1 465 617	5 687 648
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 624 702	15 755 632
Summa Kassa och bank		1 624 702	15 755 632
Summa Omsättningstillgångar		3 090 319	21 443 280
Summa Tillgångar		280 985 038	302 086 036

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	218 960 000	218 960 000
Fond för yttre underhåll	Not 8399 438	199 719
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	219 359 438	219 159 719
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-1 502 577	-653 244
Årets resultat	-973 999	-649 614
<i>Summa Ansamlad förlust</i>	-2 476 576	-1 302 858
Summa Eget kapital	216 882 862	217 856 861

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 946 029 048	46 261 524
Övriga långfristiga skulder	0	0
<i>Summa Långfristiga skulder</i>	46 029 048	46 261 524
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	15 652 984	15 730 476
Leverantörsskulder	117 926	239 143
Skatteskulder	376 000	556 000
Övriga kortfristiga skulder	Not 101 434 711	6 006 910
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 11491 507	15 435 122
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>	18 073 128	37 967 651
Summa Skulder	64 102 176	84 229 175

Summa Eget kapital och skulder	280 985 038	302 086 036
---------------------------------------	--------------------	--------------------

Kassaflödesanalys	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	725 471	-577 376
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 748 037	0
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	2 748 037	0
Erhållen ränta	2 311	13
Erlagd ränta	-1 767 837	-6 195
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 707 982	-583 558
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	4 531 872	-4 845 286
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-13 750 975	-1 487 865
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-9 219 103	-6 333 151
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-7 511 121	-6 916 709
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-58 186 402
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-58 186 402
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser	0	218 960 000
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-16 040 444	-60 390 430
Ökning (+) /minskning (-) av övriga skulder	9 730 476	-80 730 476
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-6 309 968	77 839 094
Årets kassaflöde	-13 821 089	12 735 983
Likvida medel vid årets början	16 597 994	3 862 011
Likvida medel vid årets slut	2 776 905	16 597 994

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

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.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

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

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

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

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.

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

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

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.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 293 211	621 031
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	129 242	0
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	121 179	22 942
	Övriga primära intäkter	162 875	20 314
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	3 706 507	664 287
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 706 507	664 287

I föreningens årsavgifter ingår värme, abonnemang för tv/bredband är ett obligatoriskt tillägg. El och varmvatten debiteras enligt IMD (individuell mätning och debitering)

Not 3	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-442 440	-130 051
	Reparationer	-33 985	0
	El	-287 569	-156 035
	Uppvärmning	-417 428	0
	Vatten	-67 422	-39 474
	Sophämtning	-217 861	-47 044
	Fastighetsförsäkring	-69 300	-17 229
	Kabel-TV och bredband	-139 411	-7 767
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	0	-376 000
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 675 414	-773 599

Not 4	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-53 772	0
	Sociala avgifter	-14 994	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-68 766	0

Not 5	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-2 748 037	0
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-2 748 037	0

Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 695 395	-66 056
	Övriga räntekostnader	-6 386	-6 195
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 701 781	-72 251
Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	208 576 931	0
	Ingående anskaffningsvärde mark	72 065 825	72 065 825
	Årets investeringar	0	208 576 931
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	280 642 756	280 642 756
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-2 748 037	0
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-2 748 037	0
	<i>Utgående redovisat värde</i>	277 894 719	280 642 756
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	133 000 000	0
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	28 000 000	0
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	161 000 000	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	61 992 000	61 992 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	61 992 000	61 992 000
Not 8	Fond för yttre underhåll	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Fond för yttre underhåll</i>		
	Fond för yttre underhåll	399 438	199 719
	<i>Summa Fond för yttre underhåll</i>	399 438	199 719

Not 9 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek 731-7613	2,88%	2029-12-30	15 420 508	77 492
Stadshypotek 731-7613	2,78%	2028-12-30	15 420 508	77 492
Stadshypotek 731-7613	2,64%	2026-12-30	15 420 508	77 492
Stadshypotek 731-7613	2,64%	2027-12-30	15 420 508	77 492
			61 682 032	309 968
Långfristig del			46 029 048	
Nästa års amortering av långfristig skuld			232 476	
Lån som ska konverteras inom ett år			15 420 508	
Kortfristig del			15 652 984	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			309 968	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			1 239 872	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			2,74%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 10 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	1 069	0
Källskatt	31 122	0
Övriga kortfristiga skulder	1 402 520	6 006 910
<i>Summa Övriga skulder</i>	1 434 711	6 006 910

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	330 618	252 967
Upplupna räntekostnader	0	66 056
Övriga upplupna kostnader	160 889	15 116 099
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	491 507	15 435 122

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-28.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Östra Station i Umeå, org.nr. 769638-8714

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Östra Station i Umeå för räkenskapsåret 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 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 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Östra Station i Umeå för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Caroline Andersen
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Östra Station i Umeå signerades av följande personer med HSB e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557576914659**

Ann-Kristin Rådal

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-30 kl. 17:08:20



Gustaf Sandström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-05 kl. 12:09:55



Mattias Eriksson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-02 kl. 09:24:23



Jane Timglas

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-30 kl. 22:51:35



Caroline Andersen

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-06 kl. 10:11:57



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Östra Station i Umeå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557577244336**

Caroline Andersen

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-06 kl. 10:10:25



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 stadgarna 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

Stadgarna 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.

Kassaflödesanalys

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 står något i årsredovisningen.