

BRF STENBACKEN

ÅRSREDOVISNING 2025



FÖRVALTNINGS AB
NISSES

Här kommer Er förenings årsredovisning, det är den redovisning som styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som föreningens medlemmar behandlar vid föreningsstämman. Årsredovisningen innehåller information om föreningens fastighet och ger en inblick i föreningens ekonomi. *SPARA ER ÅRSREDOVISNING, DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!*

BEGREPPSFÖRKLARINGAR

Förvaltningsberättelse

Redogör i text för verksamheten.

Resultaträkning

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen skall till föreningsstämman föreslå hur vinsten skall disponeras eller om det blivit förlust, hur denna skall täckas.

Balansräkning

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder per bokslutsdatum. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (ex fastigheter, inventarier) samt omsättningstillgångar (kontanter, fordringar mm). Föreningens skulder består av eget kapital, fastighetslånen samt olika slag av kortfristiga skulder (förskottshyror, leverantörsskulder, ännu ej betalda kostnader mm). Under eget kapital redovisas grundavgifter, reserveringar samt disponibla vinstmedel.

Noter

Tilläggsupplysningar för en del poster i resultat- och balansräkningen.

Revisionsberättelsen

Där uttalar sig revisorerna om årsredovisningen, bokföringen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott samt om de till- eller avstyrker ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

Anläggningstillgångar är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen, t ex fastigheterna, med byggnader och mark.

Avskrivningar måste ske på grund av ålder och nyttjande. Genom att bokföra en anskaffning som tillgång (aktivera) och skriva av den under en beräknad livslängd fördelas anskaffningskostnaden över flera år.

Fond för yttre underhåll utgörs av årliga avsättningar för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Avsättning eller reservering sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen.

Insatser är den avgift som inbetalades av de som köpte bostadsrätterna första gången när föreningen bildades.

Kortfristiga skulder kallas de skulder som föreningen skall betala inom ett år.

Långfristiga skulder är i huvudsak de lån som föreningen.

Omsättningstillgångar skall i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år.

Ställda panter avser den säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom att ett pantbrev (inteckning) uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

Årsavgift är medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften, underhåll och de stadgeenliga avsättningarna.

ÅRSREDOVISNING 2025

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STENBACKEN
789200-0535

Årsredovisningen omfattar

Sid 2	Förvaltningsberättelse
Sid 7	Resultaträkning
Sid 8	Balansräkning
Sid 10	Kassaflödesanalys
Sid 11	Noter
Sid 13	Noter till resultaträkning
Sid 14	Noter till balansräkning
Sid 16	Underskrifter

FÖRVALTNINGS AB
NISSES

Styrelsen för Brf Stenbacken, med säte i Sundsvall, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjande och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1961-05-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1964-06-16 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-14.

Föreningen är ett privatbostadsföretag, en s.k. äkta bostadsrättsförening, vilket innebär att intäkterna främst kommer från årsavgifter från föreningens medlemmar.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning sedan ordinarie föreningsstämma 2025-05-22.

Ann-Christine Meiding	Ordförande
Jeanette Nilsson	Ledamot
Sven-Olof Högtorp	Ledamot
Tommy Oscarsson	Ledamot
Malin Urban	Ledamot

Joakim Söder	Suppleant
--------------	-----------

Under året har 6 protokollförda sammanträden avhållits, utöver styrelsen löpande arbete.

Revisorer

Revecon Revision AB	Ordinarie extern
---------------------	------------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-22.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kaggen 4	1961	Sundsvall

Fastigheterna bebyggdes 1962 och består av ett bostadshus. Fastighetens värdeår är 1962.
Fastigheten är belägen på Harmonigatan 22-32.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 477 kvadratmeter, varav 3 447 kvadratmeter utgör upplåten bostadsyta.

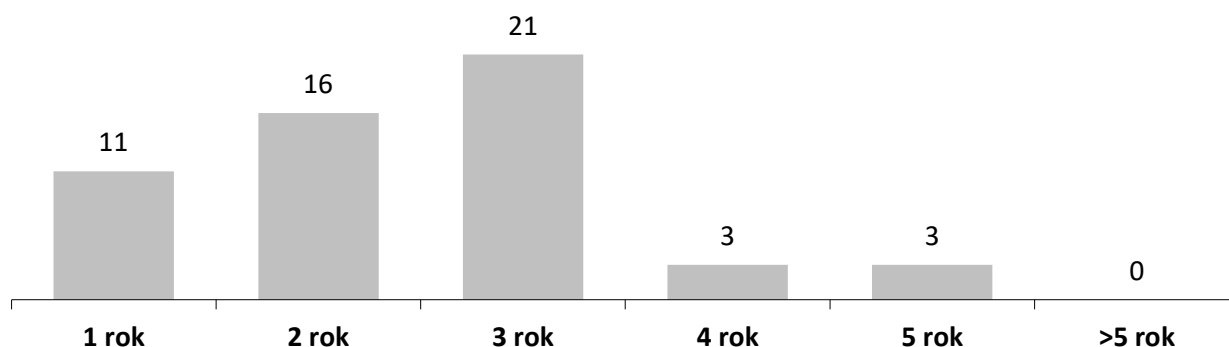
Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Dina Försäkringar. I försäkringen ingår tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 54 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Föreningen har under året bytt entrédörrar samt fönster.

Underhållsplan

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomförda åtgärder	År	Kommentar
Fönsterbyten	2025	
Entrédörrar	2025	
Relining	2022-2023	
Gemensamhetsel	2019	
Fönsterbyte	2018	5 st. Gavelfönster
Målning Balkongtak	2018	
Tvättmaskin	2018	
Balkonger	2017	Inglasning
Lekplats	2017	Markarbeten
Mark- & asfaltsarbeten	2010	
Dörrbyte	2008	Säkerhetsdörrar
OVK	2008	Samt energideklaration
Bredband	2007	
Sopstation	2005	
Bad- & stamrenovering	2004	
Fasadrenovering	2002	

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	NISSES Förvaltnings AB
Fastighetsskötsel	NISSES Förvaltnings AB
TV-avtal	Tele2

MEDLEMSINFORMATION

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 54 st. Av dessa har 7 st överlåtits under året.

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

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 65 st, under året har 8 st utträden skett och 7 st inträden skett. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut är 64 st.

FLERÅRSÖVERSIKT

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022	2021
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	553	555	553	527	527
Årsavgifts andel i % av total intäkt	82,6	85,4	87,1	85,7	84,8
Lån/kvm bostadsrättsyta	2 905	1 851	1 881	1 739	1 788
Lån/kvm totalyta	2 880	1 835	1 881	1 724	1 773
Räntekänslighet (%)	5,2	3,3	3,4	3,3	3,4
Genomsnittsränta (%)	3,10	4,23	3,76	1,35	1,23
Sparande/kvm totalyta	-16	-16	-34	114	120
Energikostnad/kvm totalyta	233	225	196	181	173
Nettoomsättning	2 332	2 239	2 189	2 122	2 143
Resultat efter finansiella poster	-250	-275	-1 181	-601	176
Soliditet (%)	0	0	0	14,0	19,9
Kassalikviditet (%)	20,2	71	90,1	20,0	31,1
Kassalikviditet (%) exkl. kortfristiga lån, inkl. nästa års amortering	99	71	90,1	128,7	182,4

Nyckeltalsdefinitioner vid not 1.

Upplysning vid förlust

Föreningens förlust bedöms inte påverka föreningens fortlevnad och förmåga att fullfölja sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	322 405	0	206 592	-585 916	-266 000	-322 919
Ökning av insatskapital		450 000				450 000
Disposition av föregående års resultat:				-266 000	266 000	0
Avsatt till yttre fond			150 000	-150 000		0
Årets resultat					-249 934	-249 934
Belopp vid årets utgång	322 405	450 000	356 592	-1 001 916	-249 934	-122 853

RESULTATDISPOSITION

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	-1 001 916
årets förlust	-249 934
	-1 251 850

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	96 600
i ny räkning överföres	-1 348 450
	-1 251 850

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

RESULTATRÄKNING

		2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 331 514	2 239 196
Summa rörelseintäkter		2 331 514	2 239 196
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	3	-1 696 746	-1 789 343
Övriga externa kostnader		-325 637	-189 986
Personalkostnader	4	-54 540	-65 578
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-194 048	-210 801
Summa rörelsekostnader		-2 270 971	-2 255 708
Rörelseresultat		60 543	-16 512
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 718	18 137
Räntekostnader och liknande resultatposter		-315 195	-267 625
Summa finansiella poster		-310 477	-249 488
Resultat efter finansiella poster		-249 934	-266 000
Resultat före skatt		-249 934	-266 000
Årets resultat		-249 934	-266 000

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR		2025-12-31	2024-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	9 654 383	6 212 377
Maskiner, Inventarier, verktyg och installationer	6	51 444	0
Summa materiella anläggningstillgångar		9 705 827	6 212 377
Summa anläggningstillgångar		9 705 827	6 212 377
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		10 883	2 123
Övriga fordringar		20 671	43 420
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		133 563	127 711
Summa kortfristiga fordringar		165 117	173 254
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		788 104	591 027
Summa kassa och bank		788 104	591 027
Summa omsättningstillgångar		953 221	764 281
SUMMA TILLGÅNGAR		10 659 048	6 976 658

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER	2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	772 405	322 405
Fond för yttre underhåll	356 592	206 592
Summa bundet eget kapital	1 128 997	528 997
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-1 001 916	-585 915
Årets resultat	-249 934	-266 000
Summa fritt eget kapital	-1 251 850	-851 915
Summa eget kapital	-122 853	-322 918
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut 7, 8	6 065 500	6 223 500
Summa långfristiga skulder	6 223 500	6 223 500
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	3 948 000	158 000
Leverantörsskulder	199 390	161 435
Skatteskulder	12 117	6 665
Övriga skulder	225 739	475 227
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	331 159	274 749
Summa kortfristiga skulder	4 716 401	1 076 076
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	10 659 048	6 976 658

KASSAFLÖDESANALYS

	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	60 543	-16 513
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	194 048	210 801
Erhållen ränta	4 718	18 137
Erlagd ränta	-293 671	-267 625
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-34 362	-55 200
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	-8 760	-2 123
Förändring av kortfristiga fordringar	16 897	15 577
Förändring av leverantörsskulder	37 955	-78 543
Förändring av kortfristiga skulder	-209 155	156 216
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-197 425	35 927
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-3 687 498	0
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	450 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 237 498	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	3 800 000	0
Amortering av lån	-168 000	-158 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	3 632 000	-158 000
Årets kassaflöde	197 077	-122 073
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	591 027	713 099
Likvida medel vid årets slut	788 104	591 027

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning(K3).

Från och med räkenskapsår 2025 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning(K3). Tidigare tillämpades årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2). Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifter i K3s kapitel 35. Bostadsrättsföreningen är ett mindre företag och har utnyttjat mindre företags möjlighet att inte räkna om jämförelsetalen för 2024-25 enligt K3 principer. Endast resultaträkningens upplåtelseform har justerats för 2025.

Olika redovisningsprinciper har alltså tillämpats för de år som presenteras i årsredovisningen, och det finns därmed brister i jämförelsen mellan åren.

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värde fördelats på västenliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning (RedU13) av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättning. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerande avskrivningar.

Anläggningstillgångar

Föreningen tillämpar komponent avskrivning.

Stomme och grund	57 år
Stamledning, värme	17 år
Stamledning, VA	29 år
Fasad	30 år
Fönster	33 år
Yttertak	10 år
El	10 år
Balkong	42 år
Ventilation	10 år
Styr & övervakning	10 år
Markanläggningar	5-30 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Nyckeltalsdefinitioner

Sparande/kvm totalyta

Årets resultat ökat med årets avskrivningar, ev. kostnad för utrangeringar samt planerat underhåll dividerat med antalet kvadratmeter totalyta.

Energikostnad/kvm totalyta

Kostnader för värme, el och vatten dividerat med antalet kvadratmeter totalyta.

Årsredovisningen är upprättad av
NISSES Förvaltnings AB

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder på balansdagen dividerad med föreningens årsavgifter.

Genomsnittsränta (%)

Räntekostnader i procent av långfristiga samt kortfristiga skulder till kreditinstitut.

Nettoomsättning

Föreningens huvudintäkter bestående av årsavgifter, hyror och debiteringar tillhörande bostaden.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar i procent av kortfristiga skulder.

Kassalikviditet (%) exkl. kortfristiga lån, inkl. nästa års amortering

Omsättningstillgångar i procent av kortfristiga skulder utan hänsyn till kortfristiga lån men med hänsyn till nästa års amortering.

NOTER TILL RESULTATRÄKNING

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 907 399	1 912 646
Hyror lokaler	2 400	2 400
Hyror, parkeringar	53 846	53 534
Debiterade elavgifter	121 951	120 305
Balkongtillägg	128 300	128 040
Övriga debiterade avgifter	117 618	22 270
	2 331 514	2 239 195

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten och avlopp.

Not 3 Drift- och underhållskostnader

	2025	2024
Fastighetskostnader	243 318	231 952
Löpande underhåll	142 471	299 068
Planerat underhåll	0	0
Elavgifter	139 198	175 380
Fjärrvärme	387 711	372 262
Vattenavgifter	275 338	235 852
Sophantering	128 028	101 872
Snöröjning/Sandning	107 488	121 355
Tv/bredband	117 344	116 488
Förbrukningsmaterial	10 516	6 453
Fastighetsförsäkring	53 962	50 061
Fastighetsskatt/kommunal avgift	91 372	78 600
	1 696 746	1 789 343

Not 4 Personalkostnader

Föreningen har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

Följande ersättningar har utgått	2025	2024
Styrelsearvoden	43 243	52 559
Sociala kostnader och premier för arbetsmarknadsförsäkringar	11 300	13 019
	54 543	65 578

NOTER TILL BALANSRÄKNING

Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	13 162 118	13 162 118
Inköp	3 624 505	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 786 623	13 162 118
Ingående avskrivningar	-6 949 741	-6 738 940
Årets avskrivningar	-182 499	-210 801
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 132 240	-6 949 741
Utgående redovisat värde	9 654 383	6 212 377
Taxeringsvärden byggnader	25 000 000	20 200 000
Taxeringsvärden mark	7 200 000	6 000 000
	32 200 000	26 200 000

Markvärde ingår med 345 000.

Not 6 Maskiner och inventarier

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	187 675	187 675
Inköp	62 993	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	250 668	187 675
Ingående avskrivningar	-187 675	-181 675
Årets avskrivningar	-11 549	-6 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-199 224	-187 675
Utgående redovisat värde	51 444	0

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Swedbank Hypotek AB	3,60	2033-01-25	1 187 500	1 187 500
Nordea Hypotek AB	4,27	2028-03-15	4 511 500	4 511 500
Stadshypotek AB	4,46	2033-07-30	682 500	682 500
Stadshypotek AB	2,95	2026-01-27	3 790 000	0
			10 013 500	6 381 500
Kortfristig del av långfristig skuld			3 948 000	158 000

Beräknad del av skulden som förfaller till betalning senare än fem år från balansdagen är 9 023 500 kr.
Lån som förfaller inom 12 månader har redovisats som kortfristiga även om lånen skall omförhandlas och förlängas.

Not 8 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	11 535 500	7 055 500
	11 535 500	7 055 500

Årsredovisning beslutades 2026-02-18

Dag som framgår enligt digital signatur

Ann-Christine Meiding
Ordförande

Jeanette Nilsson
Ledamot

Sven-Olof Högtorp
Ledamot

Tommy Oscarsson
Ledamot

Malin Urban
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats enligt digital signatur

Johan Lindström
Auktoriserad revisor

SIGNATURES

ALLEKIRJOITUKSET

UNDERSKRIFTER

SIGNATURER

UNDERSKRIFTER

This document contains 16 pages before this page
Dokumentet inneholder 16 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 16 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 16 sider før denne side

Detta dokument innehåller 16 sidor före denna sida

Rigmor Ann-Christine Mejding

c8f50686-e942-414a-addd-8bb1784c12ac - 2026-05-07 19:10:45 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 1f5c08e6-fa06-4279-b9ab-33932e4d2fbd - SE

EVA JEANETTE NILSSON

f4e64e1a-5bfa-4797-8f25-f91dbf1552a6 - 2026-05-08 17:16:44 UTC +03:00
BankID / Freja eID - b43f070f-da59-4c72-b777-deae6ce8da95 - SE

SVEN OLOF HÖGTORP

6098a145-6d75-4a5e-a3e3-f2b242f75812 - 2026-05-09 19:03:57 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 3fe58466-71c2-4964-8d9b-bd81ba7b21e5 - SE

TOMMY OSKARSSON

9443e65d-cac3-411c-a794-1c1084251785 - 2026-05-11 09:55:46 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 7e53f66a-8039-429d-8080-2b99d6340042 - SE

MALIN HEIDI URBAN

70876320-016a-4b3f-ac5f-054b1108d374 - 2026-05-11 12:17:40 UTC +03:00
BankID / Freja eID - c36de71d-db17-4377-ac83-9b276d034623 - SE

Johan Lindström

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Johan Lindström

bfc8d7d2-629f-42b9-9f4d-e68a3e5c1ab5 - 2026-05-11 14:42:38 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 1d4faf03-8c47-4cc6-8750-81e3856ce6bb - SE
Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

authority to sign	asemavaltuutus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	företagsfullmakt	representant	repräsentant
custodial	huoltaja/adunvalvoja	förvaltare	forsatte/verge	myndighetsperson

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Stenbacken, org.nr 789200-0535

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Stenbacken 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 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.

Härnösand dag som framgår av min elektroniska underskrift

Johan Lindström
Auktoriserad revisor

Diffinder

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Diffinder. Undertecknarnas identitet har lagrats och framgår nedan.

"Min signatur bekräftar innehållet inklusive datum i revisionsberättelsen hos Diffinder"

Dokumentidentitet i Diffinder: 019e16d9-d92c-7ddd-bd56-336dc137541c

Detta dokument är digitalt signerat genom Diffinder. All information i dokumentet är säkrad och validerad genom originaldokumentets hashvärde. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är för framtida validering innesluten i denna PDF.

Den kryptografiska informationen i detta dokument kan verifieras genom att använda Diffinders validator som finns på <https://www.diffinder.se/document-validation>.

[illegible]

This image shows a full page of white paper with horizontal dashed lines, typical of primary-ruled notebook paper. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

KORT OM ATT BO I BOSTADSRÄTT

En bostadsrättsförening är en speciell typ av ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens mark och byggnader. Om man bor i bostadsrätt så kan man aldrig äga den specifika lägenhet man bor i men man har en så kallad nyttjanderätt, däremot äger man en ekonomisk del i bostadsrättsföreningen. Denna ägandedel är direkt kopplad till bostadsrätten.

I Sverige finns idag ca 900 000 bostadsrättslägenheter, det gör att fler än en miljon svenskar äger sitt boende tillsammans med andra. Detta gör boendeformen till den tredje vanligaste i Sverige.

En bostadsrättsförening måste ha minst tre medlemmar och tre lägenheter, vara registrerad hos Bolagsverket, ha stadgar, ett namn, en utsedd styrelse samt minst en revisor. Alla medlemmar styr i demokratisk anda i föreningen, med den valda styrelsen som verkställande organ. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende tillsammans. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö.

Den som bor i en bostadsrättsförening har stora möjligheter att påverka sitt boende. Bland annat genom föreningsstämman där du har möjlighet att påverka de beslut som tas i föreningen, varje medlem har en röst men dock högst en röst per lägenhet. Om oenighet skulle uppstå inom en lägenhet skall denna lägenhet lägga ner sin röst. Vid föreningsstämman väljs också den styrelse som skall arbeta å medlemmarnas vägnar det närmsta året. I val till styrelsen får samtliga medlemmar i föreningen ställa upp, ett sådant intresse tas upp med valberedningen innan stämman. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens verksamhet och fastställer bl. a. årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Dock medför detta ett stort ansvar, då man som bostadsrättshavare har vårdplikt av bostaden och skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick och bekosta reparationer och förbättringar på sådant som finns inuti lägenheten. Bostadsrätten kan man sälja och den kan ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg om föreningen inte tecknar detta kollektivt.

Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

FÖRVALTNINGS AB
NISSES

Box 9010, 850 09 SUNDSVALL
Besöksadress Västra vägen 156
Telefon 060-12 95 30
www.nissesforvaltning.se