

# BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STENHAMMAREN

---

## 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 pantar** 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 STENHAMMAREN I SUNDSVALL  
769630-0958

*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 bostadsrättsföreningen Stenhammaren, 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 till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostads-lägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

#### Grundfakta om föreningen

Föreningen registrerades 2015-05-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-04-06 och nuvarande stadgar registrerades 2024-11-25 hos Bolagsverket.

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 2025-05-21:

Ann-Marie Sandberg	Ordförande
Anders Edström	Vice ordförande
Patrick Castenborg	Sekreterare
Irene Adervall	Ledamot
Eva Forsmark	Suppleant
Bo Pargeús	Suppleant

Styrelsen har haft 10 protokoll förda sammanträden under året.

#### Revisorer

ess2 redovisning & revision AB Ordinarie extern

#### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-21.

### Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats med äganderätt enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Gäddan 1	2018	Sundsvall

Fastigheten färdigställdes i april 2018 och består av ett bostadshus med tolv våningar med bostadslägenheter, två våningar parkeringsgarage samt fyra stycken parkeringsplatser med elstolpar. Fastighetens värdeår är 2018. Fastigheten är belägen på Erstagatan 6.

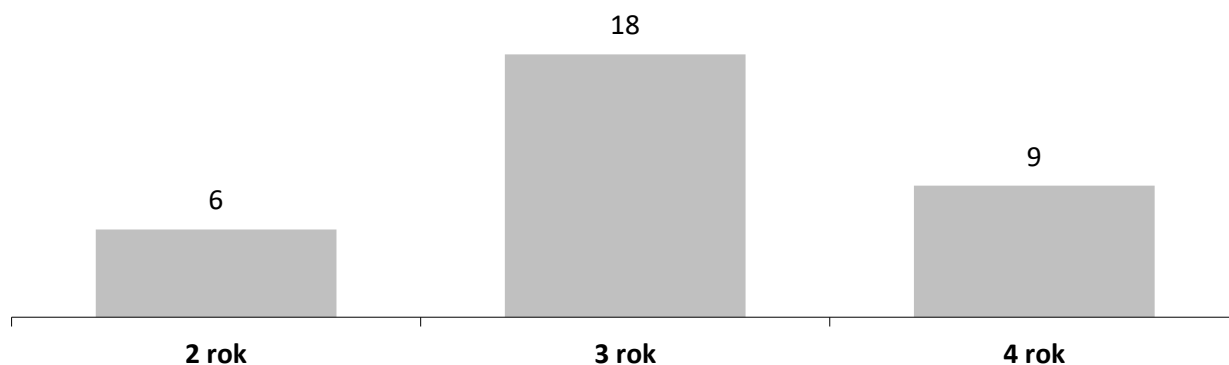
Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 788 kvadratmeter, varav 3 216 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 572 kvadratmeter lokalyta (parkeringsgarage).

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

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 33 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamma utrymmen

Inredd takterass

## **VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Avgiftsökning om 3% från 260101

### **Underhållsplan**

Fastigheten är nyproducerad och inget underhåll förväntas de fem till tio första åren. Underhållsplan kommer att upprättas när behov uppstår.

### **Förvaltning**

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	NISSES Förvaltnings AB
Fastighetsskötsel	NISSES Förvaltnings AB
Städ	Totalstäd Sverige AB
TV	Allente Sverige AB
Bredband	ServaNet AB, Arkaden Konsult AB

### **MEDLEMSINFORMATION**

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 33 st. Av dessa har 1 st överlåtits under året. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 52 st, under året har 2 st utträden skett och 2 st inträden skett. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut är 52 st.

## FLERÅRSÖVERSIKT

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022	2021
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	778	708	642	642	630
Årsavgifts andel i % av total intäkt	86,7	86,7	84,7	-	-
Lån/kvm bostadsrättsyta	8 284	8 533	8 782	-	-
Lån/kvm totalyta	7 033	7 245	7 456	7 182	7 358
Räntekänslighet (%)	10,7	12,1	13,7	-	-
Genomsnittsränta (%)	3,2	2,41	2,1	0,7	0,8
Sparande/kvm totalyta	200	173	118	-	-
Energikostnad/kvm totalyta	131	135	146	-	-
Nettoomsättning (tkr)	2 886	2 626	2 437	2 453	2 620
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-514	-613	-821	-129	-421
Soliditet (%)	78,4	78,0	77,6	77,8	77,2
Kassalikviditet (%)	7,3	147,45	14,1	11,6	9,9
Kassalikviditet (%) exkl. kortfristiga lån, inkl. nästa års amortering	140,91	147,45	158,5	-	-

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

### Upplysning vid förlust

Föreningens förlust bedöms inte påverka föreningens framtida ekonomiska åtaganden då föreningen amorterar på sina lån. I resultaträkningen redovisas en värdeminskning på föreningens byggnader i form av avskrivningar. Avskrivningarna är en bokföringsmässig kostnad som inte påverkar likviditeten men vilken kan leda till ett negativt resultat. Styrelsen ska tillgodose att föreningen får in medel för att täcka kostnader, amorteringar och avsättning för framtida underhåll.

Styrelsen har beslutat att höja årsavgifterna med 3% från 2026-01-01.

### Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	101 464 000	187 000	760 000	-2 357 860	-613 346	99 439 794
Disposition av föregående års resultat:				-613 346	613 346	0
Avsatt till yttre fond			227 502	-227 502		0
Årets resultat					-514 171	-514 171
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>101 464 000</b>	<b>187 000</b>	<b>987 502</b>	<b>-3 198 708</b>	<b>-514 171</b>	<b>98 925 623</b>

## RESULTATDISPOSITION

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 198 708
årets förlust	-514 171
	<b>-3 712 879</b>

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	242 172
i ny räkning överföres	-3 955 051
	<b>-3 712 879</b>

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

## RESULTATRÄKNING

		2025	2024
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 885 515	2 626 169
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 885 515</b>	<b>2 626 169</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och underhållskostnader	3	-1 113 890	-1 180 286
Övriga externa kostnader		-107 702	-105 016
Personalkostnader	4	-72 840	-71 623
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 272 189	-1 269 458
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 566 621</b>	<b>-2 626 383</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>318 894</b>	<b>-214</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		31 799	56 943
Räntekostnader och liknande resultatposter		-864 864	-670 075
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-833 065</b>	<b>-613 132</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-514 171</b>	<b>-613 346</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-514 171</b>	<b>-613 346</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-514 171</b>	<b>-613 346</b>

## BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR		2025-12-31	2024-12-31
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	124 155 999	125 395 328
Maskiner och inventarier	6	38 251	30 131
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>124 194 250</b>	<b>125 425 459</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>124 194 250</b>	<b>125 425 459</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		38 939	59 390
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		123 614	112 888
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>162 553</b>	<b>172 278</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 814 114	1 868 751
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 814 114</b>	<b>1 868 751</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 976 667</b>	<b>2 041 029</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>126 170 917</b>	<b>127 466 488</b>

## BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER	2025-12-31	2024-12-31
<b>Eget kapital</b>		
<i><b>Bundet eget kapital</b></i>		
Medlemsinsatser	101 464 000	101 464 000
Kapitaltillskott	187 000	187 000
Fond för yttre underhåll	987 502	760 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>102 638 502</b>	<b>102 411 000</b>
<i><b>Fritt eget kapital</b></i>		
Balanserat resultat	-3 198 708	-2 357 860
Årets resultat	-514 171	-613 346
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-3 712 879</b>	<b>-2 971 206</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>98 925 623</b>	<b>99 439 794</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	7	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>0</b>	<b>26 642 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	26 642 500	800 000
Leverantörsskulder	197 499	181 526
Skatteskulder	47 580	48 680
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	357 715	353 988
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>22 245 294</b>	<b>1 384 194</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>126 170 917</b>	<b>127 466 488</b>

## KASSAFLÖDESANALYS

	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	318 894	-214
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 272 189	1 269 458
Erhållen ränta	34 911	49 915
Erlagd ränta	-864 920	-671 007
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>761 074</b>	<b>648 152</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>		
Förändring av kortfristiga fordringar	6 613	-52 712
Förändring av leverantörsskulder	15 972	8 719
Förändring av kortfristiga skulder	2 684	8 364
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>786 343</b>	<b>612 523</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-40 980	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-40 980</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-800 000	-800 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-800 000</b>	<b>-800 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-54 637</b>	<b>-187 477</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		
Likvida medel vid årets början	1 868 751	2 056 228
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 814 114</b>	<b>1 868 751</b>

## NOTER

---

### Not 1. Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	100 år
Maskiner	5 år
Förbättringar/tillkommande utgifter	20 år

#### Nyckeltalsdefinitioner

##### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

##### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

##### Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

##### Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

##### Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

##### Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

**forts. not 1**

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

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

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Årsavgifter bostäder	2 500 731	2 277 304
Hyror garage och parkeringsplatser	266 400	256 200
Hyror förråd	6 000	6 000
Gemensamt tv och bredband	30 096	30 096
Övriga ersättningar	0	0
Intäkter laddstationer	51 176	52 983
Övriga debiterade avgifter	31 112	3 586
	<b>2 885 515</b>	<b>2 626 169</b>

I föreningens avgifter ingår värme, vatten och avlopp.

### Not 3 Drift- och underhållskostnader

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Fastighetskostnader	146 758	135 450
Löpande underhåll	117 308	164 885
El- och uppvärmningsavgifter	338 339	381 786
Vatten- och avloppsavgifter	158 218	130 427
Sophantering	132 029	120 921
Snöröjning/sandning	31 649	55 219
TV/Bredband/Telefoni	98 541	107 080
Förbrukningsmaterial	7 197	948
Fastighetsförsäkring	60 611	59 230
Fastighetsavgift	23 240	24 340
	<b>1 113 890</b>	<b>1 180 286</b>

### Not 4 Anställda och personalkostnader

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

<b>Följande ersättningar har utgått</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Styrelsearvoden	57 000	54 500
Sociala kostnader	15 840	17 123
	<b>72 840</b>	<b>71 623</b>

## NOTER TILL BALANSRÄKNING

### Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	122 221 199	122 221 199
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>122 221 199</b>	<b>122 221 199</b>
Ingående avskrivningar	--8 255 871	-7 016 542
Årets avskrivningar	-1 239 329	-1 239 329
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-9 495 200</b>	<b>-8 255 871</b>
Ingående anskaffningsvärden mark	11 430 000	11 430 000
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>11 430 000</b>	<b>11 430 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>124 155 999</b>	<b>125 395 328</b>
Taxeringsvärden byggnader	69 630 000	64 740 000
Taxeringsvärden mark	11 094 000	11 094 000
	<b>80 724 000</b>	<b>75 834 000</b>
Taxeringsvärden bostäder	78 400 000	73 400 000
Taxeringsvärden lokaler	2 324 000	2 434 000
	<b>80 724 000</b>	<b>75 834 000</b>
Bokfört värde byggnader	112 725 999	113 965 328
Bokfört värde mark	11 430 000	11 430 000
	<b>124 155 999</b>	<b>125 395 328</b>

### Not 6 Maskiner och inventarier

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	150 649	150 649
Inköp	40 980	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>191 629</b>	<b>150 649</b>
Ingående avskrivningar	-120 518	-90 389
Årets avskrivningar	-32 860	-30 129
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-153 378</b>	<b>-120 518</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>38 251</b>	<b>30 131</b>

**Not 7 Skulder till kreditinstitut**

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
DanskeBank	2,76	2026-09-30	13 071 250	13 471 250
DanskeBank	3,59	2026-02-02	13 571 250	13 971 250
			<b>26 642 500</b>	<b>27 442 500</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			26 642 500	800 000
<i>-varav amortering</i>			<i>800 000</i>	<i>800 000</i>

Beräknad del av skulden som förfaller till betalning senare än fem år från balansdagen är 22 642 500 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	50 000 000	50 000 000
	<b>50 000 000</b>	<b>50 000 000</b>

Årsredovisning beslutades 2026-02-18

Sundsvall, den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ann-Marie Sandberg  
*Ordförande*

Anders Edström  
*Vice ordförande*

Patrick Castenborg  
*Sekreterare*

Irene Adervall  
*Ledamot*

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

*ess2 redovisning & revision AB*

Joanna Ulin, 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 inneholder 16 sider før denne side

Detta dokument innehåller 16 sidor före denna sida

**Annmari Birgitta Sandberg**

**Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: BRF Stenhammaren**

c5766c63-a705-4091-b0fe-24b1dc520add - 2026-03-05 20:11:36 UTC +02:00

BankID / Freja eID - 9c36e500-fc41-42c6-a412-152aafda5fdb - SE

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

**Anders Edström**

**Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: BRF Stenhammaren**

bb7d9ff3-f737-4698-8809-ee2d34b05886 - 2026-03-08 21:53:02 UTC +02:00

BankID / Freja eID - 18351905-92d5-4169-a388-4389d37d0731 - SE

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

**PATRICK CASTENBORG**

d1330774-114e-40e7-bfca-675a4e02c433 - 2026-03-11 08:56:27 UTC +02:00

BankID / Freja eID - 54458f38-78e1-4d34-8083-7852e424c3c4 - SE

**IRENE ADERVALL**

256b60a5-bf1c-475f-9122-bdb177ad863d - 2026-03-14 20:47:46 UTC +02:00

BankID / Freja eID - 3ea20083-9298-4299-b4af-1716211f99da - SE

**JOANNA KRISTIN ULIN**

**Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: ess2 redovisning & revision AB**

3991be4f-e7a1-4971-89aa-858fd0c2e92 - 2026-03-15 17:26:37 UTC +02:00

BankID / Freja eID - 7153088e-646c-4742-863b-cae464b0e41f - SE

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

authority to sign  
representative  
custodial

asemavaltuutus  
nimenkirjoitusoikeus  
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt  
fimateckningsrätt  
förvaltare

autoritet til å signere  
representant  
foresatte/verge

myndighed til at underskrive  
repræsentant  
frihedsberøvende

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Stenhammaren i Sundsvall

Org.nr. 769630-0958

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Stenhammaren i Sundsvall för år 2025.

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

#### *Revisorns ansvar*

Våra 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### ***Uttalanden***

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Stenhammaren i Sundsvall för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### ***Grund för uttalanden***

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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.

### ***Revisorers ansvar***

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionsred 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall den dag som framgår av vår elektroniska underskrift  
2026-03-15  
ess2 redovisning & revision AB

Joanna Ulin  
Auktoriserad revisor FAR

## Detta dokument har signerats digitalt

Signeringarna har gjorts med sådan Avancerad Elektronisk Underskrift som regleras i EU:s förordning nr 910/2014

### Originalets dokumentinformation

**Filnamn:** Brf Stenhammaren Revisionsberättelse 251231.pdf  
**Checksumma:** 9357d0b7bc199d8789375bf3d64bb682c44b2992c8be466d322ff85bd661a2dd  
**Skickad:** 2026-03-15 kl 16:25

### Signaturer



**Digitalt signerad av:** JOANNA ULIN  
**Identifikationstyp:** BankID  
**Signering skedde:** 2026-03-15 kl 16:26

### Signaturinformation

- Detta dokument har signerats digitalt genom Accountec Byråportal. För att verifiera dokumentets äkthet kan det öppnas i Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av signaturinformation.
- Alla digitala signaturer är bifogade i sin helhet och kan verifieras genom Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av bifogade filer.
- Identifiering har gjorts med BankID, som uppfyller DIGGs (Myndigheten för digital förvaltning) krav avseende statens kvalitetsmärke Svensk e-legitimation. Läs mer på <https://www.digg.se/digital-identitet/e-legitimering>

## 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](http://www.nissesforvaltning.se)