



Årsredovisning 2025

Bostadsrättsförening Stören



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Bostadsrättsförening Stören med säte i Vimmerby org.nr. 769635-1399 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2017. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-06-03.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Vimmerby kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Stören 3		2018

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Kalmar Län. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
16	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 224
17	p-platser	0
Totalt 33 objekt		1 224

Föreningens lägenheter fördelas på: 8 st 3 rok, 8 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Susanne Gustafsson	Ordförande	2023-06-27
Marie-Louise Borsiö	Ledamot	2023-06-27
Anne-Louise Gustafsson	Ledamot	2023-06-27
Elisabeth Ek	Ledamot	2023-06-27
Oskar Hjelte	Ledamot	2023-06-27

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Susanne Gustafsson, Marie-Louise Borsiö och Anne-Louise Gustafsson.

Styrelsen har under året hållit 8 st protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelse ledamöterna.

Revisorer har varit: Bertil Carlsson vald av föreningen.

Valberedning har varit: Moa Andersson och Sven -Åke Adolfsson, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-07. På stämman deltog 10 st röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-02-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +2,5% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har ingen aktiv underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Styrelsen har påbörjat arbetet om att upprätta underhållsplan som kommer användas både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens ekonomiskaplan den 2024-01-11.

Styrelsen har tagit beslut om att under 2026 övergå till komponentavsrivningsmetod K3 från K2 vilket är lagstadgat .

Medlemsinformation

Under året har 0 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 27 och under året har det tillkommit 0 och avgått 0 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 27.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	141	76	242	200	207
Skuldsättning, kr/kvm	12 133	12 252	12 383	12 502	12 632
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	12 133	12 252	12 383	12 502	12 632
Räntekänslighet, %	15	15	17	18	18
Energikostnad, kr/kvm	236	227	194	174	184
Årsavgifter, kr/kvm	836	814	729	698	698
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	94	90	92	93
Totala intäkter, kr/kvm	888	865	809	759	761
Nettoomsättning, tkr	1 087	1 059	960	929	932
Resultat efter finansiella poster, tkr	-185	-265	-62	-113	-105
Soliditet, %	57	57	57	57	57

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

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

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta) 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).

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).

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.

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på räntekostnader samt avskrivningar.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 102 404 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 141 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om 2,5% avgiftshöjning. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	20 900 000	0	0	20 900 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	210 000	0	35 000	245 000
S:a bundet eget kapital, kr	21 110 000	0	35 000	21 145 000
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-500 088	-265 349	-35 000	-800 437
Årets resultat, kr	-265 349	265 349	-185 097	-185 097
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-765 437	0	-220 097	-985 534
S:a eget kapital, kr	20 344 563	0	-185 097	20 159 466

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 35 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

Resultatdisposition

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-765 437
Årets resultat, kr	-185 097
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-950 534

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-35 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Balanseras i ny räkning, kr	-985 534

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

RESULTATRÄKNING

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 087 163	1 059 050
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 087 163	1 059 050
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-401 109	-429 941
Övriga externa kostnader	Not 4	-61 822	-56 012
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-358 127	-358 127
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-821 058	-844 080
RÖRELSERESULTAT		266 105	214 970
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		7 406	11 197
Räntekostnader och liknande resultatposter		-458 563	-491 090
Övriga finansiella poster	Not 6	-45	-426
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-451 202	-480 319
ÅRETS RESULTAT		-185 097	-265 349

BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	34 508 293	34 866 421
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>34 508 293</u>	<u>34 866 421</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>34 508 293</u>	<u>34 866 421</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB		367 817	272 495
Övriga kortfristiga fordringar	Not 8	1 011	999
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	39 832	30 208
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>408 660</u>	<u>303 702</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 10	318 260	311 178
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<u>318 260</u>	<u>311 178</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 11	318	318
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>318</u>	<u>318</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>727 238</u>	<u>615 198</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>35 235 531</u>	<u>35 481 618</u>

BALANSRÄKNING

	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	20 900 000	20 900 000
Fond för yttre underhåll	245 000	210 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<u>21 145 000</u>	<u>21 110 000</u>
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-800 437	-500 088
Årets resultat	-185 097	-265 349
<i>Summa ansamlad förlust</i>	<u>-985 534</u>	<u>-765 437</u>
Summa eget kapital	<u>20 159 466</u>	<u>20 344 563</u>
Skulder		
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	14 851 200	14 997 060
Leverantörsskulder	72 815	150
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	152 051	139 846
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	<u>15 076 066</u>	<u>15 137 056</u>
Summa skulder	<u>15 076 066</u>	<u>15 137 056</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	<u>35 235 531</u>	<u>35 481 618</u>

KASSAFLÖDESANALYS

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	266 105	214 970
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	358 127	358 127
	<u>624 232</u>	<u>573 097</u>
Erhållen ränta	7 406	11 197
Erlagd ränta	-449 267	-482 349
Övriga poster	-45	-426
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>182 326</u>	<u>101 519</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-9 636	9 419
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	75 574	-55 797
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>248 264</u>	<u>55 141</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>0</u>	<u>0</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-145 860	-159 120
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-145 860</u>	<u>-159 120</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	102 404	-103 979
Likvida medel vid årets början	583 991	687 970
Likvida medel vid årets slut	686 395	583 991
	<u>102 404</u>	<u>-103 979</u>

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

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

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

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).

Avskrivningsperioder

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: 100 år
Mark skrivs inte av.

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

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	1 023 656	996 288
Hysesintäkt garage och bilplatser	32 000	30 800
Konsumtionsavgift el	31 507	29 383
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	0	2 579
	<u>1 087 163</u>	<u>1 059 050</u>
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-7 657	-16 476
El	-159 546	-150 835
Uppvärmning	-56 558	-64 392
Vatten	-72 242	-62 320
Renhållning	-38 199	-34 675
Obligatoriska besiktningar	0	-44 219
Förvaltningskostnader	-36 127	-30 672
Försäkringar	-30 208	-26 352
Övriga driftskostnader	-572	0
	<u>-401 109</u>	<u>-429 941</u>
Not 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-7 938	-7 688
Övriga förvaltningskostnader	-44 100	-41 872
Kostnader överlåtelse och panter	0	-2 579
Föreningsverksamhet	-321	-258
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-1 811	-1 960
Stämman och styrelse	-7 652	-1 655
	<u>-61 822</u>	<u>-56 012</u>
Not 5 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-358 127	-358 127
	<u>-358 127</u>	<u>-358 127</u>
Not 6 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
Aviavgift bank	-45	-426
	<u>-45</u>	<u>-426</u>

2025-12-31 2024-12-31

Not 7 BYGGNADER OCH MARK

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	35 812 708	35 812 708
Ingående anskaffningsvärde mark	1 202 475	1 202 475
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	37 015 183	37 015 183

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-2 148 762	-1 790 635
Årets avskrivningar byggnader	-358 127	-358 127
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 506 890	-2 148 762

Utgående redovisat värde

34 508 293 34 866 421

Redovisade värden byggnader	33 305 818	33 663 946
Redovisade värden mark	1 202 475	1 202 475

Fastighetsbeteckning: Stören 3

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	2018	16 200 000	1 989 000	18 189 000	17 083 000
		16 200 000	1 989 000	18 189 000	17 083 000

Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	15 900 000	15 900 000
varav i eget förvar	Inga	Inga
Summa ställda säkerheter	15 900 000	15 900 000

Not 8 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	1 011	999
	1 011	999

Not 9 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetald försäkring	31 113	30 208
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8 719	0
	39 832	30 208

Not 10 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum
Handelsbanken placeringskonto		
	318 260	311 178
	318 260	311 178

2025-12-31 2024-12-31

Not 11 BANK

Handelsbanken

318 318

318 318**Not SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Låneinstitut	Räntebeskrivning	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		2,92%	2026-06-01	4 945 980	53 040
Stadshypotek		2,79%	2026-12-01	4 959 240	53 040
Stadshypotek		2,77%	2026-12-30	4 945 980	53 040
				14 851 200	159 120

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

0

Nästa års amortering av långfristig skuld

0

Lån som ska konverteras inom ett år

14 851 200

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld

14 851 200

Genomsnittsräntan vid årets utgång

2,83%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

636 480

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

14 055 600

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år

0

Finns det Swap-avtal i föreningen?

Nej

Not 12 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	19 785	21 025
Upplupna räntekostnader	23 131	13 835
Upplupen revision	10 000	10 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	99 135	94 986
	152 051	139 846

Årsredovisningens innehåll har beslutats av styrelsen den 2026-04-08 och har undertecknats den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

.....
Anne-Louise Gustafsson.....
Elisabeth Ek.....
Marie-Louise Borsiö.....
Oskar Hjelte.....
Susanne Gustafsson

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

Bertil Carlsson
Revisor vald av föreningsstämman

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Stören , org nr 769635-1399

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Stören , 769635-1399 för år 2025.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Granskningen har utförts enligt god revisionsssed. En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning Bostadsrättsföreningen Stören för år 2025.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Vimmerby den dag som framgår av min elektroniska underskrift .

.....
Carlsson, Bertil

Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Bostadsrättsförening Stören signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Susanne Gustafsson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-13 kl. 14:42:36



Marie-Louise Borsiö

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-13 kl. 16:02:52



Oskar Hjelte

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-13 kl. 16:01:09



Anne-Louise Gustafsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-13 kl. 15:58:32



Elisabeth Ek

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-13 kl. 15:08:00



Bertil Carlsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-13 kl. 21:37:47



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Bostadsrättsförening Stören signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Bertil Carlsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-13 kl. 21:38:56



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.