

Årsredovisning
för
Brf Stenkullen 1-3
769607-3449

Räkenskapsåret
2025

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Brf Stenkullen 1-3 intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på föreningsstämma den 15 juni 2026. Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Värmdö den 15 juni 2026

Anna-Clara Billengren

Styrelsen för Brf Stenkullen 1-3, med säte i Värmdö, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs äkta bostadsrättsförening. Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 10 november 2018.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Ösby 1:566 i Värmdö kommun 2006. Fastigheten är upplåten med äganderätt.

Föreningens fastighet består av 3 flerbostadshus med totalt 15 bostadsrätter. Den totala boytan är 855 kvm.

Lägenhetsfördelning:

3 st	1 rum och kök
12 st	2 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Leif Bolander & Co.

Samfällighet

Föreningen är medlem i Gustavsbergs Vägförening, med andel på 13,5%. Samfälligheten förvaltar gustavsberg GA:2 (OBS andelar i andelar, ej i procent)

Fastighetsavgift

Fastighetsavgiften är 1 724 kr/bostadsrätt för år 2025.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 13 044 000 kr, varav byggnadsvärdet är 9 200 000 kr och markvärdet 3 844 000 kr. Värdeår är 1929.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket 20 oktober 2006.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 940 kr/kvm boyta per år.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond ska ske enligt föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2 juni 2025 haft följande sammansättning:

Anna-Clara Billengren	Ordförande
Annie Hesselstad	Ledamot
Linda Eriksson	Ledamot
Linnéa Olofsson	Ledamot
Per Hagman	Ledamot

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 9 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Tomas Ericson
Borev Revision AB

Valberedning

Nina Pärneteg	Sammanställande
Karolina Eriksson	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Alla föreningens lägenheter är upplåtna som bostadsrätter. Föreningens lån uppgår till 2 060 000 kr. Föreningen har en kassa för kommande underhåll de närmaste åren men varje år behövs en även en årlig avsättning till fond för yttre underhåll som baseras på den långsiktigt underhållsplanen som uppdateras årligen (enligt föreningens stadgar). På så sätt bibehåller föreningen en god ekonomi på lång sikt. Föreningen jobbar aktivt på att bevaka leverantörers prishöjningar för att kunna hålla nere fasta kostnader. Bl.a. genom att årligen göra egna val med abonnerad effekt för fjärrvärme samt att söka efter bättre och mer prisvärda alternativ och tjänster för föreningen.

Styrelsen har även detta år fortsatt med arbetet att byta fastighetsförvaltare med vissa uppgifter och rutiner. Vi är nöjda med valet av ny förvaltare och ser en betydlig skillnad i den ekonomiska delen vilket är positivt.

Styrelsen påminner också regelbundet om vikten av att vi alla hjälps åt med det underhåll vi kan göra själva, samt att hjälpas åt att hålla fasta kostnader nere. En ständig bevakning av föreningens lån samt dess ränta sker löpande för att även här kunna hålla kostnader nere.

Utöver årsavgifter har föreningen även hyresintäkter för förråd och tvättstuga, som även dessa justeras årligen.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 2%.

Övriga uppgifter

Vid ordinarie årsstämma 2/6 utsågs styrelsen till 5 ordinarie ledamöter.

Under detta verksamhetsår har styrelsen haft 9 protokollförda möten.

En utförlig Underhållsplan är utarbetad och antagen. Det är väsentligt att underhållsplanen används aktivt, d.v.s. att den revideras och genomgås årligen, då förutsättningarna ändras över tid.

Flera arbetsdokument finns uppdaterade och genomarbetade av styrelsen, t.ex. "Riktlinjer för uteplats", "Riktlinjer för ombyggnation", "Riktlinjer för eldstad".

Vi vill påminna om att vid renovering i lägenheterna som påverkar el, vattenradiatorer, radiatorer, vatten/avloppsstammar, ändring av väggar, ventilationsrör, ventiler, badrumsfläktar, skorstensstockar eller ingrepp bakom ytskikt i golv och takbjälklag behövs medgivande från styrelsen. Gammalt fyllnadsmaterial i väggar och bjälklag får ej rivas eller bytas ut utan godkännande från styrelsen. Ifylld ansökningsblankett (Ansökan ombyggnad bostadsrätt) med eventuella bilagor (t.ex. ritningar) ska lämnas till styrelsen minst två månader innan arbetet är tänkt att genomföras.

(OBS: Föreningen ansvarar för och äger värmesystemet och boende får därför inte göra ändringar och ingrepp i ledningar eller byta/ta bort vattenradiatorer utan styrelsens godkännande)

Föreningen har ett bindande avtal med Telia som avser fiberuppkoppling och kollektiv helhetslösning "Lagom" med bredband, TV och bredbandstelefon. Avtalet gäller samtliga bostadsrätter och debiteras i samband med bostadsrättsavgiften månadsvis.

Föreningen är sedan 2022 försäkrad via Folksam, vid byte av försäkringsbolaget togs även det gemensamma bostadsrättstillägget bort, vilket innebär att varje enskild boende måste teckna ett individuellt tillägg för detta för att vara fullt försäkrade.

Varje vår och höst anordnas städdagar i föreningen, då vi tillsammans arbetar med underhåll av

gemensamma ytor och lättare fastighetsskötsel. Det senaste året har föreningen arbetat aktivt med att sköta vissa reparationer och underhåll själva för att hålla nere kostnader. Under städdagarna brukar det vara hög uppslutning av medlemmar och insatserna som görs tillsammans är ett stort värde för föreningen och husens framtida underhåll. Det efterföljande fikat är också ett bra tillfälle för styrelsen att förmedla aktuell information till boende och en chans till att bekanta sig ytterligare med sina grannar.

Under året har ca 5 informationsbrev delats ut till boende rörande bland annat städdagar, information om pågående projekt och städdagar.

Styrelsen genomför årligen en kontroll av brandskyddet genom ett frågeformulär till boende, som fylls i och returneras till styrelsen. Detta görs för att säkerställa att tillförlitligt och fungerande brandsäkerhetsutrustning finns i alla lägenheter. Varje lägenhet ska vara utrustad med brandsläckare och brandvarnare. Även samtliga källarförråd i föreningen är utrustade med brandvarnare och brandsläckare. År 2025 testade föreningen en digital enkät för att underlätta hanteringen men på grund av för lågt deltagande så gick informationen förlorad och vi fick återuppta pappersenkäten.

Styrelsen arbetar på en hemsida förmedlad via Fastum, en kostnadsfri tjänst för deras kunder. Här är tanken att skapa ett informationsforum om vår förening och våra hus samt även ett sätt att kontakta styrelsen på.

Utförda underhåll år 2025

Byte av kullager i en fläkt hos medlem, Värmdö Klimatteknik. Mars

Tvätt av vindskivor på samtliga hus. April

Ny revisor i föreningen, Tomas Ericson, Borev. Bättre för ekonomin samt nödvändigt då tidigare revisor lämnat över. Juni

Snöslunga köptes in av tidigare medlem, Juni

Uppdatering av Telia-boxar för vissa medlemmar. Sköttes av Telia och administrerades av styrelsen till berörda. Augusti

Dörrfoder och plåtar, utfört av AES Fastigheter AB. Vissa dörrfoder i dåligt skick har bytts ut, samt även knutbrädor och komplettering av plåtar för avrinning. September/Oktober

Fastighetsnära avfallshantering Värmdö Kommun, pågående arbete att bygga ett nytt avfallssystem bakom tvättstugan, pågående arbete.

Egenkontroll Värmdö Kommun, pågående arbete.

Gräsklippare, en begagnad köptes in via medlem och en på service. Oktober

Planerat/utfört underhåll år 2026

Anticimex på inspektion med råd och tips om hur vi kan undvika möss i källarutrymmen, Januari

Byte av trasig utelampa, nya armaturer installerades. Mars

Reparation av trasig skorsten till följd av snö samt installation av snörasskydd. April

Byte av trasigt lås tvättstugan, April

Fortsatt byte av trasiga/skadade dörrfoder i föreningen

Mura om vittrad och frostsprängd skorsten, västra skorstenen hus 2. Planerat till våren med Murarfirma

CTJ. Ett stort och omfattande arbete som dessvärre tar längre tid att organisera och planera än vad som tidigare utlovats.

Ny mangel i tvättstugan, kostnaden delas med BRF Gröneborg.

Fastighetsnära insamling av förpackningar, ett nytt lagkrav som alla bostadsrätter måste ha installerat innan årets slut, pågående arbete att bygga ett nytt avfallshanteringsystem bakom tvättstugan.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsåret början och slut var 19 respektive 19 medlemmar. Tillkommande och avgående medlemmar var under året totalt 1. Under året har en överlåtelse skett. Tre medlemmar har blivit beviljade andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	857	847	805	887
Resultat efter finansiella poster	-123	-334	-481	-404
Soliditet (%)	78,7	79,2	79,6	80,3
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	940	919	871	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	2 409	2 409	2 409	2 409
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	2 409	2 409	2 409	2 409
Sparande per kvm (kr/kvm)	177	4	-41	50
Räntekänslighet (%)	2,6	2,6	2,8	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	452	461	378	377
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	91,0	92,2	86,7	0,0

Nyckeltalens jämförbarhet med tidigare år är bristande pga nya regler om nya nyckeltal och definitioner från 2023.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm(kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten väsentliga intäkter

som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet, (%)

Föreningens räntebärande skulder x 0,01 dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Årets resultat exkl avskrivningar (kr)

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Upplysning om förlust

Föreningens underskott beror på de generella prisökningen av löpande avtal och driftkostnader. Avskrivningar gällande byggnad och fastighetsförbättringar är också en påverkande faktor till det negativa resultatet.

Baserat på föreningens underhållsplan anpassar styrelsen föreningens årsavgifter och planerar finansiering efter kommande underhållsbehov.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	9 000 000	6 402 970	50 000	-6 831 685	-334 153	8 287 132
Disposition av föregående års resultat:			-32 333	-301 820	334 153	0
Årets resultat					-123 206	-123 206
Belopp vid årets utgång	9 000 000	6 402 970	17 667	-7 133 505	-123 206	8 163 926

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-7 133 505
årets förlust	-123 206
	-7 256 711

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll enl. stadgar	50 000
i ny räkning överföres	-7 306 711
	-7 256 711

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

Resultaträkning

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Rörelsens intäkter

Årsavgifter	2	857 459	846 577
Övriga rörelseintäkter	3	26 006	4 913
Summa nettoomsättning		883 465	851 490

Rörelsens kostnader

Reparationer och underhåll		-8 790	-7 500
Periodiskt underhåll		-18 750	-82 333
Driftskostnader	4	-572 494	-581 199
Administrationskostnader	5	-73 896	-105 420
Arvoden och personal med tillhörande kostnader		-52 584	-31 749
Fastighetsskatt/avgift		-25 860	-24 450
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-752 374	-832 651

Avskrivningar		-255 449	-255 450
Summa avskrivningar		-255 449	-255 450

Resultat före finansiella poster		-124 358	-236 611
---	--	-----------------	-----------------

Ränteintäkter		73 006	1 996
Räntekostnader på fastighetslån		-71 659	-99 487
Räntekostnader och liknande resultatposter		-195	-51
Summa kapitalnetto		1 152	-97 542

Resultat efter finansiella poster		-123 206	-334 153
--	--	-----------------	-----------------

Årets resultat		-123 206	-334 153
-----------------------	--	-----------------	-----------------

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad	6	9 040 048	9 295 497
Summa materiella anläggningstillgångar		9 040 048	9 295 497
Summa anläggningstillgångar		9 040 048	9 295 497
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Aktuella skattefordringar		27 280	24 267
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	42 239	9 344
Avräkningskonto förvaltare		408 285	311 130
Summa kortfristiga fordringar		477 804	344 741
Kassa och bank		851 087	826 577
Summa omsättningstillgångar		1 328 891	1 171 318
SUMMA TILLGÅNGAR		10 368 939	10 466 815

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatskapital

15 402 970

15 402 970

Fond för yttre underhåll

17 667

50 000

Summa bundet eget kapital

15 420 637

15 452 970

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-7 133 505

-6 831 685

Årets resultat

-123 206

-334 153

Summa fritt eget kapital

-7 256 711

-7 165 838

Summa eget kapital

8 163 926

8 287 132

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

8

0

1 550 000

Summa långfristiga skulder

0

1 550 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

8

2 060 000

510 000

Leverantörsskulder

9 919

12 844

Övriga skulder

21 311

21 307

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

9

113 783

85 532

Summa kortfristiga skulder

2 205 013

629 683

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

10 368 939

10 466 815

Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-123 206

-334 152

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

255 449

255 450

Förändring skatteskuld/fordran

1 410

615

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

133 653

-78 087

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

-37 318

20 878

Förändring av kortfristiga skulder

25 329

-33 357

Kassaflöde från den löpande verksamheten

121 664

-90 566

Årets kassaflöde

121 664

-90 566

Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början

1 137 707

1 228 275

Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut

1 259 371

1 137 709

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen för brf Stenkullen 1-3 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Fastighetsförbättringar 2,5 %

Byggnad 1-10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärdet. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	803 639	785 458
Hysesintäkt bredband	53 820	53 820
Övriga hyresintäkter	0	7 299
	857 459	846 577

I årsavgiften ingår vatten och värme.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Betalningspåminnelse	120	120
Pantförskrivningsavgift	0	1 719
Överlåtelseavgift	0	2 746
Avgift andrahandsupplåtelse	7 840	4 778
Öres- och kronutjämning	14	9
Tvättavgifter*	18 031	-4 460
	26 005	4 912

* En rättelse från tidigare år har gjorts under 2024, där av ett negativt belopp.

Not 4 Driftskostnader

	2025	2024
Trädgårdsskötsel	3 762	0
Kostnader i samband med städdagar	422	0
Snöröjning/sandning	25 938	37 000
Besiktningsskostnader	4 401	0
Gemensamhetsanläggning	17 550	0
El	63 328	215 781
Värme	230 012	96 389
Vatten och avlopp	92 955	82 350
Avfallshantering	29 964	30 094
Försäkringskostnader	44 164	50 349
Kabel-tv	15 231	15 120
Bredband	34 141	53 820
Förbrukningsinventarier	8 928	0
Förbrukningsmaterial	1 698	0
Skötsel gård	0	296
	572 494	581 199

Not 5 Administrationskostnader

	2025	2024
Föreningsgemensamma kostnader	2 063	0
Revisionsarvode	24 813	17 975
Ekonomisk förvaltning	37 376	58 347
Teknisk förvaltning	0	4 586
Medlems-/föreningsavgifter	0	1 742
Gåvor	0	597
Bankkostnader	2 200	0
Övriga poster	7 444	22 172
	73 896	105 419

Not 6 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden*	13 568 492	13 568 492
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 568 492	13 568 492
Ingående avskrivningar	-4 272 996	-4 017 546
Årets avskrivningar	-255 449	-255 450
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 528 445	-4 272 996
Utgående redovisat värde	9 040 047	9 295 496
Taxeringsvärden byggnader	9 200 000	7 400 000
Taxeringsvärden mark	3 844 000	4 485 000
	13 044 000	11 885 000

* I anskaffningsvärde ingår mark med 1 441 091 kr.

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Försäkring	22 028	0
Ekonomisk förvaltning	9 801	9 344
Bredband	4 489	0
Medlemskap	3 910	0
Upplupna ränteintäkter	2 010	0
	42 238	9 344

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Handelsbanken	3,60	2026-03-10	510 000	510 000
Handelsbanken	3,38	2026-09-30	1 550 000	1 550 000
			2 060 000	2 060 000
Kortfristig del av långfristig skuld			2 060 000	2 060 000

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långfristig och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld:
Lån som förfaller inom ett år: 2 060 000 kr

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	9 752	12 687
Förutbetalda avgifter och hyror	67 514	37 905
Fastighetsel	5 576	5 808
Fjärrvärme	29 815	29 133
Snöröjning	1 125	0
	113 782	85 533

Not 10 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	5 850 000	5 850 000
	5 850 000	5 850 000

Årsredovisningen är fastställd av styrelsen, Värmdö den 2026-05-26

Anna-Clara Billengren
Ordförande

Annie Hesselstad

Linda Eriksson

Linnéa Olofsson

Per Hagman

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

Tomas Ericson
Auktoriserad revisor
Borev Revision AB

Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2025_BRF_Stenkullen_13.pdf

Kvittensen skapad: 2026-05-31 10:31:58

Dokumentet är undertecknat av:

 Anna-Clara Billengren (19591215XXXX) Styrelsemedlem	2026-05-29 14:10:18
 ANNIE HESSELSTAD (19890608XXXX) Styrelsemedlem	2026-05-28 15:26:02
 Per Anders Gunnar Hagman (19610925XXXX) Styrelsemedlem	2026-05-28 22:15:21
 LINDA ERIKSSON (19900330XXXX) Styrelsemedlem	2026-05-28 22:00:38
 KARIN LINNÉA OLOFSSON (19790829XXXX) Styrelsemedlem	2026-05-29 19:17:29
 Tomas Ericson (19780828XXXX) Revisor	2026-05-31 10:31:58



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2025_BRF_Stenkullen_13.pdf (235225 byte)

89779FBBE1351F17085240CC448AE1E6756C321389ECC3A2C946AAC3ED64BE2252DEDE747FFE777E3A95
084C2AF59D7512B13DFC4FF10ED0814898A3873F5DBD

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Stenkullen 1-3, org.nr 769607-3449

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Stenkullen 1-3 för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31.

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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31 har utförts av annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 23 maj 2025 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

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 avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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 Stenkullen 1-3 för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31 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.

Anmärkning

Styrelsen har under räkenskapsåret inte tillsett att lagstadgade föreningsstämmohandlingar för räkenskapsåret 2024 fanns tillgängliga inför den ordinarie föreningsstämman 2025 i enlighet med 6 kap 23 §, lag om ekonomiska föreningar.

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

Tomas Ericson
Auktoriserad revisor

Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Revisionsberättelse.pdf

Kvittensen skapad: 2026-05-31 10:32:48

Dokumentet är undertecknat av:



Tomas Ericson (19780828XXXX) Revisor

2026-05-31 10:32:48



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Revisionsberättelse.pdf (351090 byte)

43ADAA0C5199680FAA1C72D957D53C1649F985B7BBE500FA613B30F77EE6874DCAC65A90B55C6C1FEC62
E6AF9E197E641ED9F0260A1E2447A2E0287903C39B

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support

 summera support