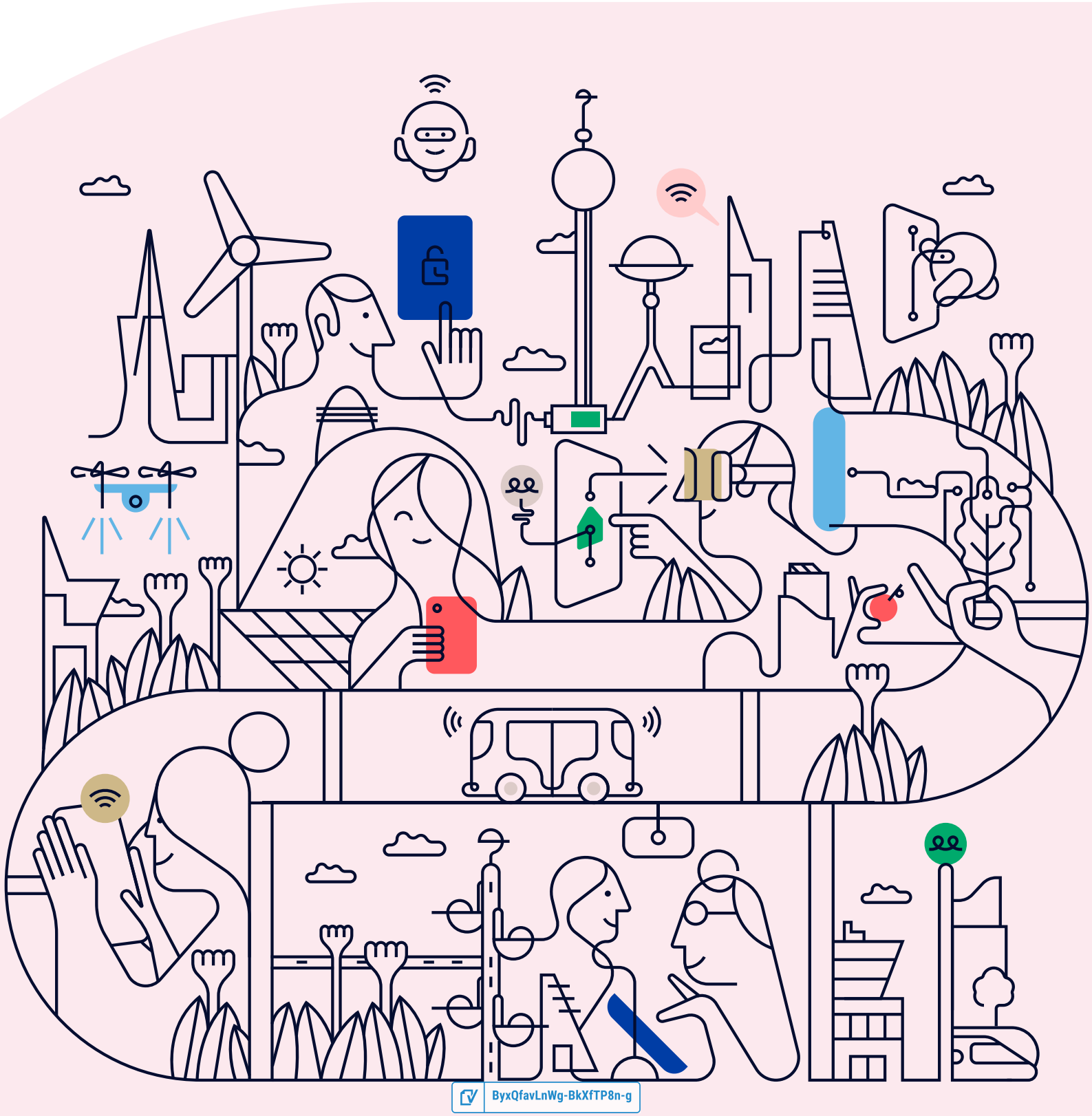
# 2025
Årsredovisning

Brf Stamhusen i Lerum



ByxQfavLnWg-BkXfTP8n-g

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Stamhusen i Lerum

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

**Kort guide till läsning av årsredovisningen** ..... **s. 1**
Förvaltningsberättelse ..... s. 1
Resultaträkning ..... s. 1
Balansräkning ..... s. 1
Kassaflödesanalys ..... s. 1
Noter ..... s. 1
Giltighet ..... s. 1

**Förvaltningsberättelse** ..... **s. 2**
Verksamheten ..... s. 2
Medlemsinformation ..... s. 4
Flerårsöversikt ..... s. 4
Upplysning vid förlust ..... s. 5
Förändringar i eget kapital ..... s. 5
Resultatdisposition ..... s. 5

**Resultaträkning** ..... **s. 7**

**Balansräkning** ..... **s. 8**

**Kassaflödesanalys** ..... **s. 10**

**Noter** ..... **s. 11**

**Underskrifter** ..... **s. 18**

ByxQfavLnWg-BkXfTP8n-g

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

ByxQfavLnWg-BkXfTP8n-g

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Lerum.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-09-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2019-03-04 och nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket.

### Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun |
|---|---|---|
| Hallsås 1:185 | 2018 | Lerum |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Älvsborg

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2018-2019 och består av 2 flerbostadshus.

Värdeåret är 2019.

Föreningen har 47 bostadsrätter om totalt 2 494 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 494 kvm.

### Styrelsens sammansättning

| | |
|---|---|
| Susanne Warnmark | Ordförande |
| Emil Eld | Styrelseledamot |
| Jakob Andersson | Styrelseledamot |
| Linnea Sundestrand | Styrelseledamot |
| Magnus Randstedt | Styrelseledamot |
| Niclas Segelberg | Styrelseledamot |

### Valberedning

Viktor Mårdström

ByxQfavLnWg-BkXfTP8n-g

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

### Revisorer

Arthur Kozak Revisor Revise Sverige AB

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-27.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2071.
Underhållsplanen uppdaterades 2025.

### Utförda historiska underhåll

**2022**
- Underhåll sedumtak

**2023**
- Döda träd nedtagna
- Byte av hiss
- Byte av kylmedelsbärarpump

**2024**
- Markarbete slukhål
- Byte av hisstelefoner
- Uppgradering av tvättbokningssystem
- Femårsgarantibesiktning
- Dokumentering samt genomgång av fastigheter avseende SBA (systematiskt brandskyddsarbete)
- Byte av elpatron

**2025**
- OVK
- Rensning av ventilationskanaler

### Planerade underhåll

**2026**
- Målning av linjemarkering p-plats

### Avtal med leverantörer

| | |
|---|---|
| Hissunderhåll samt jour | ALT Hiss |
| TV-paket Bas och Bredband 300/300 | Telia |
| Tvättbokningssystem | A-LÅS |

ByxQfavLnWg-BkXfTP8n-g

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 4%.

Ett av tre bolån flyttades från Sparbanken Alingsås till SBAB och bands på tre år.

Ett av tre bolån amorterades ned med 1 000 000 kr på grund av överskott av likvida medel.

Ett av tre bolån bands om hos SBAB på två år.

Ett gemensamt avtal för bredband via Telia tecknades för samtliga lägenheter från och med 2025-10-01. En obligatorisk avgift på 76 kr/lägenhet tillkom.

#### Förändringar i avtal

Avtalet med Telia uppdaterades från TV-paket Lagom till TV-paket Bas, och utökades även med Telia bredband 300/300.

#### Övriga uppgifter

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 57 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 4. Det har under året skett 4 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal | 2025 | 2024 | 2023 | 2022 |
|---|---|---|---|---|
| Nettoomsättning | 3 019 624 | 2 854 756 | 2 519 576 | 2 298 454 |
| Resultat efter fin. poster | -1 052 584 | -1 236 262 | -777 040 | -813 793 |
| Soliditet (%) | 73 | 72 | 72 | 72 |
| Yttre fond | 2 271 155 | 1 934 894 | 1 264 894 | 703 776 |
| Taxeringsvärde | 69 192 000 | 54 192 000 | 54 192 000 | 54 192 000 |
| Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr | 1 094 | 1 036 | 904 | - |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 90,4 | 89,8 | 86,2 | - |
| Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr | 12 817 | 13 361 | 13 468 | 13 611 |
| Skuldsättning / kvm totalyta, kr | 12 817 | 13 361 | 13 468 | 13 611 |
| Sparande / kvm totalyta, kr | 163 | 137 | 273 | 258 |
| Elkostnad / kvm totalyta, kr | 165 | 139 | 143 | 210 |
| Värmekostnad / kvm totalyta, kr | - | - | - | - |
| Vattenkostnad / kvm totalyta, kr | 71 | 67 | 55 | 59 |
| Energikostnad / kvm totalyta, kr | 236 | 206 | 197 | 269 |
| Genomsnittlig skuldränta (%) | 3,91 | 3,83 | 2,17 | - |
| Räntekänslighet (%) | 11,71 | 12,89 | 14,89 | - |

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.
Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

ByxQfavLnWg-BkXfTP8n-g

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.
Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.
Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.
Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.
Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.
Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Upplysning vid förlust

Avskrivningskostnader samt ränte- och driftskostnader ligger till grund för underskottet. Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

## Förändringar i eget kapital

| | 2024-12-31 | Disponering av föregående års resultat | Disponering av övriga poster | 2025-12-31 |
|---|---|---|---|---|
| Insatser | 72 595 352 | - | - | 72 595 352 |
| Upplåtelseavgifter | 18 152 000 | - | - | 18 152 000 |
| Fond, yttre underhåll | 1 934 894 | -130 919 | 467 180 | 2 271 155 |
| Balanserat resultat | -4 294 729 | -1 105 343 | -467 180 | -5 867 252 |
| Årets resultat | -1 236 262 | 1 236 262 | -1 052 584 | -1 052 584 |
| **Eget kapital** | **87 151 255** | **0** | **-1 052 584** | **86 098 671** |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|---|---|
| Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -5 400 072 |
| Årets resultat | -1 052 584 |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar | -467 180 |
| **Totalt** | **-6 919 836** |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

ByxQfavLnWg-BkXfTP8n-g

| | |
|---|---|
| Av fond för yttre underhåll ianspråktas | 0 |
| **Balanseras i ny räkning** | **-6 919 836** |

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

ByxQfavLnWg-BkXfTP8n-g

# Resultaträkning

| 1 januari - 31 december | Not | 2025 | 2024 |
|---|---|---|---|
| **Rörelseintäkter** | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 3 019 624 | 2 854 756 |
| Övriga rörelseintäkter | 3 | 0 | 23 483 |
| **Summa rörelseintäkter** | | **3 019 624** | **2 878 239** |
| | | | |
| **Rörelsekostnader** | | | |
| Driftskostnader | 4, 5, 6, 7, 8 | -1 007 078 | -1 033 373 |
| Övriga externa kostnader | 9 | -302 271 | -320 703 |
| Personalkostnader | 10 | -78 852 | -78 849 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -1 458 636 | -1 458 636 |
| **Summa rörelsekostnader** | | **-2 846 837** | **-2 891 561** |
| | | | |
| **RÖRELSERESULTAT** | | **172 786** | **-13 322** |
| | | | |
| **Finansiella poster** | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | | 26 189 | 59 204 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 11 | -1 251 560 | -1 282 144 |
| **Summa finansiella poster** | | **-1 225 371** | **-1 222 940** |
| | | | |
| **RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER** | | **-1 052 584** | **-1 236 262** |
| | | | |
| **ÅRETS RESULTAT** | | **-1 052 584** | **-1 236 262** |

# Balansräkning

| Tillgångar | Not | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| **ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** | | | |
| **Materiella anläggningstillgångar** | | | |
| Byggnad och mark | 12, 18 | 117 002 172 | 118 454 592 |
| Maskiner och inventarier | 13 | 38 795 | 45 011 |
| **Summa materiella anläggningstillgångar** | | **117 040 966** | **118 499 602** |
| **SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** | | **117 040 966** | **118 499 602** |
| **OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** | | | |
| **Kortfristiga fordringar** | | | |
| Kund- och avgiftsfordringar | | 34 661 | 24 760 |
| Övriga fordringar | 14 | 589 678 | 978 520 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 15 | 81 302 | 50 123 |
| **Summa kortfristiga fordringar** | | **705 641** | **1 053 403** |
| **Kassa och bank** | | | |
| Kassa och bank | | 801 870 | 1 383 367 |
| **Summa kassa och bank** | | **801 870** | **1 383 367** |
| **SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** | | **1 507 511** | **2 436 770** |
| **SUMMA TILLGÅNGAR** | | **118 548 478** | **120 936 372** |

ByxQfavLnWg-BkXfTP8n-g

# Balansräkning

| Eget kapital och skulder | Not | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| **EGET KAPITAL** | | | |
| **Bundet eget kapital** | | | |
| Medlemsinsatser | | 90 747 352 | 90 747 352 |
| Fond för yttre underhåll | | 2 271 155 | 1 934 894 |
| **Summa bundet eget kapital** | | **93 018 507** | **92 682 246** |
| **Ansamlad förlust** | | | |
| Balanserat resultat | | -5 867 252 | -4 294 729 |
| Årets resultat | | -1 052 584 | -1 236 262 |
| **Summa ansamlad förlust** | | **-6 919 836** | **-5 530 991** |
| **SUMMA EGET KAPITAL** | | **86 098 671** | **87 151 255** |
| **Långfristiga skulder** | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 16, 18 | 31 609 148 | 11 550 300 |
| **Summa långfristiga skulder** | | **31 609 148** | **11 550 300** |
| **Kortfristiga skulder** | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 16, 18 | 356 400 | 21 771 648 |
| Leverantörsskulder | | 61 134 | 28 329 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 5 | 8 237 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 17 | 423 120 | 426 603 |
| **Summa kortfristiga skulder** | | **840 659** | **22 234 817** |
| **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | **118 548 478** | **120 936 372** |

ByxQfavLnWg-BkXfTP8n-g

# Kassaflödesanalys

| 1 januari - 31 december | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| **Den löpande verksamheten** | | |
| **Rörelseresultat** | **172 786** | **-13 322** |
| **Justering av poster som inte ingår i kassaflödet** | | |
| Årets avskrivningar | 1 458 636 | 1 458 636 |
| | **1 631 422** | **1 445 314** |
| Erhållen ränta | 26 189 | 39 481 |
| Erlagd ränta | -1 243 508 | -1 287 847 |
| **Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital** | **414 104** | **196 948** |
| **Förändring i rörelsekapital** | | |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar | -41 083 | -14 536 |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder | 13 038 | -22 547 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten** | **386 058** | **159 865** |
| **Investeringsverksamheten** | | |
| **Kassaflöde från investeringsverksamheten** | **0** | **0** |
| **Finansieringsverksamheten** | | |
| Upptagna lån | 10 226 704 | 10 718 700 |
| Amortering av lån | -11 583 104 | -10 986 000 |
| **Kassaflöde från finansieringsverksamhet** | **-1 356 400** | **-267 300** |
| **ÅRETS KASSAFLÖDE** | **-970 342** | **-107 435** |
| **LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN** | **2 361 732** | **2 469 166** |
| **LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT** | **1 391 390** | **2 361 732** |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

ByxQfavLnWg-BkXfTP8n-g

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Stamhusen i Lerum är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

### Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

| | |
|---|---|
| Sekundärbyggnader | 2,00 % |
| Hissar | 2,86 % |
| Ventilation | 1,00 % |
| Stamledningar VA | 2,00 % |
| Dörrar & portar | 1,66 % |
| Byggnad | 2,00 - 4,00 % |
| Fasader | 2,50 % |
| Stamledningar Värme | 2,00 % |
| Yttertak | 5,00 % |
| El | 2,00 % |
| Stomme och grund | 1,00 % |
| Maskiner och inventarier | 10,00 % |

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

### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

### Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

ByxQfavLnWg-BkXfTP8n-g

**Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

| NOT 2, NETTOOMSÄTTNING | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Årsavgifter bostäder | 2 717 820 | 2 584 923 |
| Hyresintäkter garage | 0 | -450 |
| Hyresintäkter p-plats | 155 680 | 154 340 |
| Hyror carport | 67 200 | 61 920 |
| Bredband | 10 868 | 0 |
| Elintäkter laddstolpe moms | 44 777 | 19 891 |
| Pantsättningsavgift | 5 247 | 6 255 |
| Överlåtelseavgift | 5 880 | 8 598 |
| Administrativ avgift | 2 352 | 637 |
| Andrahandsuthyrning | 9 800 | 18 642 |
| Öres- och kronutjämning | -1 | 0 |
| **Summa** | **3 019 624** | **2 854 756** |

| NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Övriga intäkter | 0 | 6 162 |
| Försäkringsersättning | 0 | 17 321 |
| **Summa** | **0** | **23 483** |

| NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Fastighetsskötsel utöver avtal | 4 582 | 7 692 |
| Hissbesiktning | 4 408 | 4 259 |
| Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) | 95 000 | 0 |
| Gårdkostnader | 2 118 | 4 200 |
| Gemensamma utrymmen | 2 000 | 2 548 |
| Snöröjning/sandning | 42 130 | 51 582 |
| Serviceavtal | 31 101 | 20 917 |
| Fordon | 583 | 0 |
| Förbrukningsmaterial | 3 730 | 6 515 |
| **Summa** | **185 651** | **97 713** |

ByxQfavLnWg-BkXfTP8n-g

## NOT 5, REPARATIONER

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Bostadsrättslägenheter | 0 | 518 |
| Tvättstuga | 869 | 0 |
| Trapphus/port/entr | 3 000 | 0 |
| Sophantering/återvinning | 4 388 | 0 |
| Dörrar och lås/porttele | 14 053 | 1 558 |
| VVS | 23 629 | 17 644 |
| Värmeanläggning/undercentral | 10 505 | 41 412 |
| Elinstallationer | 9 506 | 34 971 |
| Tele/TV/bredband/porttelefon | 0 | 11 115 |
| Hissar | 0 | 43 939 |
| Vattenskada | 16 560 | 3 955 |
| **Summa** | **82 510** | **155 111** |

## NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Underhåll av byggnad | 0 | 64 050 |
| Mark/gård/utemiljö | 0 | 56 250 |
| **Summa** | **0** | **120 300** |

## NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| El | 411 283 | 346 557 |
| Vatten | 176 119 | 167 500 |
| Sophämtning/renhållning | 68 937 | 53 046 |
| **Summa** | **656 339** | **567 103** |

## NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Fastighetsförsäkringar | 32 013 | 41 950 |
| Kabel-TV | 50 196 | 50 196 |
| Bredband | 369 | 0 |
| Övriga fastighetskostnader | 0 | 1 000 |
| **Summa** | **82 578** | **93 146** |

ByxQfavLnWg-BkXfTP8n-g

## NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Kreditupplysning | 1 476 | 2 953 |
| Tele- och datakommunikation | 1 107 | 1 476 |
| Juridiska åtgärder | 10 625 | 0 |
| Inkassokostnader | 1 157 | 0 |
| Revisionsarvoden extern revisor | 22 500 | 22 250 |
| Styrelseomkostnader | 4 531 | 3 265 |
| Fritids och trivselkostnader | 11 005 | 1 675 |
| Föreningskostnader | 13 531 | 19 921 |
| Förvaltningsarvode enl avtal | 204 396 | 197 155 |
| Överlåtelsekostnad | 6 174 | 9 170 |
| Pantsättningskostnad | 7 350 | 9 983 |
| Övriga förvaltningsarvoden | 0 | 8 066 |
| Korttidsinventarier | 0 | 6 096 |
| Administration | 5 931 | 28 074 |
| Konsultkostnader | 12 488 | 10 619 |
| **Summa** | **302 271** | **320 703** |

## NOT 10, PERSONALKOSTNADER

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Styrelsearvoden | 60 000 | 59 997 |
| Arbetsgivaravgifter | 18 852 | 18 852 |
| **Summa** | **78 852** | **78 849** |

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Räntekostnader fastighetslån | 1 251 560 | 1 281 558 |
| Dröjsmålsränta | 0 | 586 |
| **Summa** | **1 251 560** | **1 282 144** |

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|
| **Ackumulerat anskaffningsvärde** | | |
| Ingående | 126 127 235 | 126 127 235 |
| **Utgående ackumulerat anskaffningsvärde** | **126 127 235** | **126 127 235** |
| | | |
| **Ackumulerad avskrivning** | | |
| Ingående | -7 672 643 | -6 220 223 |
| Årets avskrivning | -1 452 420 | -1 452 420 |
| **Utgående ackumulerad avskrivning** | **-9 125 063** | **-7 672 643** |
| | | |
| **UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN** | **117 002 172** | **118 454 592** |
| *I utgående restvärde ingår mark med* | *44 025 000* | *44 025 000* |
| | | |
| **Taxeringsvärde** | | |
| Taxeringsvärde byggnad | 61 000 000 | 46 000 000 |
| Taxeringsvärde mark | 8 192 000 | 8 192 000 |
| **Summa** | **69 192 000** | **54 192 000** |

## NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|
| **Ackumulerat anskaffningsvärde** | | |
| Ingående | 62 100 | 62 100 |
| **Utgående ackumulerat anskaffningsvärde** | **62 100** | **62 100** |
| | | |
| **Ackumulerad avskrivning** | | |
| Ingående | -17 090 | -10 874 |
| Årets avskrivning | -6 216 | -6 216 |
| **Utgående ackumulerad avskrivning** | **-23 306** | **-17 090** |
| | | |
| **UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN** | **38 795** | **45 011** |

## NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|
| Skattekonto | 158 | 155 |
| Transaktionskonto | 305 587 | 233 222 |
| Borgo räntekonto | 283 933 | 745 143 |
| **Summa** | **589 678** | **978 520** |

ByxQfavLnWg-BkXfTP8n-g

## NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|
| Förutbetalda kostnader | 1 250 | 17 851 |
| Förutbet försäkr premier | 10 668 | 0 |
| Förutbet kabel-TV | 33 983 | 12 549 |
| Förutbet bredband | 123 | 0 |
| Upplupna intäkter | 15 555 | 0 |
| Upplupna ränteintäkter | 19 723 | 19 723 |
| **Summa** | **81 302** | **50 123** |

## NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

| | Villkors-ändringsdag | Räntesats 2025-12-31 | Skuld 2025-12-31 | Skuld 2024-12-31 |
|---|---|---|---|---|
| Sparbanken Alingsås | 2025-12-20 | 4,24 % | 0 | 11 142 048 |
| SBAB | 2027-03-16 | 3,87 % | 11 639 400 | 11 639 400 |
| SBAB | 2028-09-13 | 2,86 % | 10 184 100 | 10 540 500 |
| SBAB | 2027-11-22 | 2,77 % | 10 142 048 | 0 |
| **Summa** | | | **31 965 548** | **33 321 948** |
| Varav kortfristig del | | | 356 400 | 21 771 648 |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 30 183 548 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

## NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|
| Upplupna kostnader | 273 | 0 |
| Uppl kostn el | 42 964 | 40 813 |
| Uppl kostn räntor | 9 364 | 1 312 |
| Uppl kostn vatten | 20 065 | 49 429 |
| Uppl kostnad Sophämtning | 15 160 | 9 792 |
| Uppl kostnad arvoden | 60 000 | 60 000 |
| Beräknade uppl. sociala avgifter | 18 852 | 18 852 |
| Förutbet hyror/avgifter | 256 442 | 246 405 |
| **Summa** | **423 120** | **426 603** |

## NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|
| Fastighetsinteckning | 35 633 648 | 35 633 648 |

ByxQfavLnWg-BkXfTP8n-g

## NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2026-01-01 med 3%.

ByxQfavLnWg-BkXfTP8n-g

# Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-10.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Lerum

Emil Eld
Styrelseledamot

Jakob Andersson
Styrelseledamot

Linnea Sundestrand
Styrelseledamot

Magnus Randstedt
Styrelseledamot

Niclas Segelberg
Styrelseledamot

Susanne Warnmark
Ordförande

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Revise Sverige AB
Arthur Kozak
Revisor

ByxQfavLnWg-BkXfTP8n-g




# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**
14.04.2026 09:32

**SENT BY OWNER:**
SBC Digital signering · 10.04.2026 14:28

**DOCUMENT ID:**
BkXfTP8n-g

**ENVELOPE ID:**
ByxQfavLnWg-BkXfTP8n-g

**DOCUMENT NAME:**
Brf Stamhusen i Lerum, 769635-3270 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
20 pages

**SHA-512:**
c66b6f5c07974539a4db6b39820285e55a2d9d75f1393d83aab51a48cbea8c0530da8f964f70d74121ad20a7fa3ec82fbf70257d8f8ae618f1a0d6393d412f6e

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

## Activity log

| RECIPIENT | ACTION* | TIMESTAMP (CET) | METHOD | DETAILS |
|---|---|---|---|---|
| 1. **Emma Susanne Warnmark** | **Signed** | **10.04.2026 14:55** | **eID** | **Swedish BankID** |
| sussi.warnmark@gmail.com | Authenticated | 10.04.2026 14:55 | Low | IP: 90.228.210.28 |
| 2. **HANS JAKOB ANDREAS ANDERSSON** | **Signed** | **10.04.2026 17:34** | **eID** | **Swedish BankID** |
| andersson.jakob3@gmail.com | Authenticated | 10.04.2026 17:27 | Low | IP: 217.211.34.211 |
| 3. **MAGNUS RANDSTEDT** | **Signed** | **10.04.2026 19:36** | **eID** | **Swedish BankID** |
| magnus.randstedt@icloud.com | Authenticated | 10.04.2026 19:33 | Low | IP: 213.65.139.103 |
| 4. **ERIK NICLAS BIRGER SEGELBERG** | **Signed** | **11.04.2026 22:10** | **eID** | **Swedish BankID** |
| niclas.segelberg@gmail.com | Authenticated | 11.04.2026 22:09 | Low | IP: 94.191.136.143 |
| 5. **Emil Eld** | **Signed** | **12.04.2026 21:18** | **eID** | **Swedish BankID** |
| emil.eld@outlook.com | Authenticated | 12.04.2026 11:00 | Low | IP: 78.72.150.103 |
| 6. **LINNEA SUNDESTRAND** | **Signed** | **12.04.2026 21:21** | **eID** | **Swedish BankID** |
| linnea.sundestrand@hotmail.com | Authenticated | 12.04.2026 21:18 | Low | IP: 217.211.34.211 |
| 7. **Artur Kozak** | **Signed** | **14.04.2026 09:32** | **eID** | **Swedish BankID** |
| arthur.kozak@revise.se | Authenticated | 12.04.2026 21:21 | Low | IP: 20.79.91.110 |

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Stamhusen i Lerum, org.nr. 769635-3270

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Stamhusen i Lerum för år 2025.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### *Styrelsens ansvar*

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### *Revisorns ansvar*

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror 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.

HJQz6P82bx-ry7Mpv8hZI

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### *Uttalanden*

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

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

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### *Revisorns ansvar*

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Min revisionsberättelse har lämnats med digital signering där signeringsdatumet erhålls från signeringsverktyget.

Revise Sverige AB

……

Arthur Kozak

Föreningsvald revisor

HJQz6P82bx-ry7Mpv8hZI

SEALED BY Verified HJQZ6P82BX-RY7MPV8HZL

# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**
14.04.2026 09:30

**SENT BY OWNER:**
SBC Digital signering · 10.04.2026 14:28

**DOCUMENT ID:**
ry7Mpv8hZl

**ENVELOPE ID:**
HJQz6P82bx-ry7Mpv8hZl

**DOCUMENT NAME:**
Revisionsberättelse 2025 - Stamhusen.pdf
2 pages

**SHA-512:**
5df3255458f9eaa6a00476a5c950ffe9d0de9648c65422d326da1dad050272f8cea05c9a8eeb53deccbf9120fb4422644e87586da46be3f4fe34177efd1c7d00

## Activity log

| RECIPIENT | ACTION* | TIMESTAMP (CET) | METHOD | DETAILS |
|---|---|---|---|---|
| **1. Artur Kozak** | **Signed** | **14.04.2026 09:30** | **eID** | **Swedish BankID** |
| arthur.kozak@revise.se | Authenticated | 12.04.2026 21:30 | Low | IP: 20.79.91.110 |

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Attachments

No attachments related to this document

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed