

# BRF STENBACKEN

---

## ÅRSREDOVISNING 2024



FÖRVALTNINGS AB  
**NISSES**

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

## BEGREPPSFÖRKLARINGAR

### Förvaltningsberättelse

Redogör i text för verksamheten.

### Resultaträkning

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

### Balansräkning

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

### Noter

Tilläggsupplysningar för en del poster i resultat- och balansräkningen.

### Revisionsberättelsen

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

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

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

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

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

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

**Långfristiga skulder** är i huvudsak de lån som föreningen.

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

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

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

# ÅRSREDOVISNING 2024

---

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STENBACKEN  
789200-0535

## *Årsredovisningen omfattar*

|        |                            |
|--------|----------------------------|
| Sid 2  | Förvaltningsberättelse     |
| Sid 7  | Resultaträkning            |
| Sid 8  | Balansräkning              |
| Sid 10 | Kassaflödesanalys          |
| Sid 11 | Noter                      |
| Sid 12 | Noter till resultaträkning |
| Sid 13 | Noter till balansräkning   |
| Sid 15 | Underskrifter              |

FÖRVALTNINGS AB  
**NISSES**

Styrelsen för Brf Stenbacken, med säte i Sundsvall, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

---

### VERKSAMHETEN

#### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

##### Föreningens ändamål

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

##### Grundfakta om föreningen

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

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

##### Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning sedan ordinarie föreningsstämma 2024-05-20.

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

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

Under året har 7 protokollförda sammanträden avhållits, utöver styrelsen löpande arbete.

##### Revisorer

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

##### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-20.

### Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun    |
|----------------------|---------|-----------|
| Kaggen 4             | 1961    | Sundsvall |

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

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

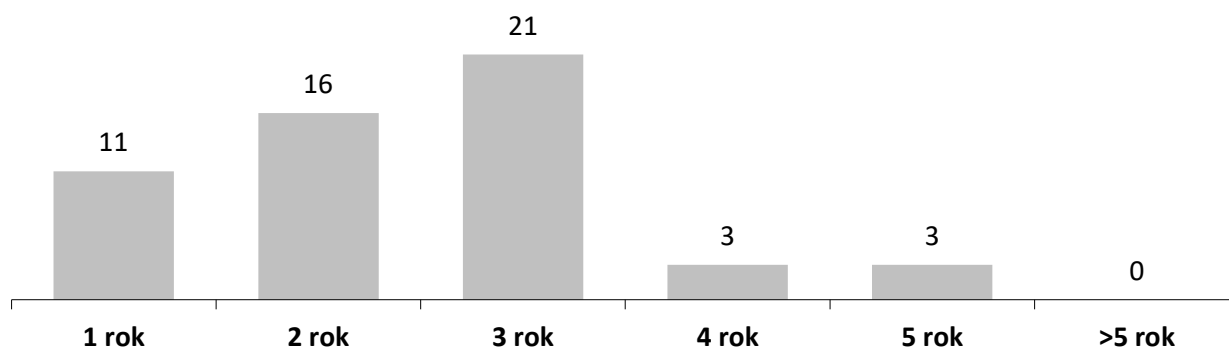
Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Dina Försäkringar. I försäkringen ingår tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 53 lägenheter med bostadsrätt och en lägenhet för expedition.

Lägenhetsfördelning:



## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

### Underhållsplan

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

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

### Förvaltning

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

## MEDLEMSINFORMATION

### Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 53 st. Av dessa har 7 st överlåtits under året.  
Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 66 st, under året har 8 st utträden skett och 7 st inträden skett. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut är 65 st.

## FLERÅRSÖVERSIKT

| Nyckeltal                                                              | 2024  | 2023   | 2022  | 2021  | 2020  |
|------------------------------------------------------------------------|-------|--------|-------|-------|-------|
| Årsavgift/kvm bostadsrättsyta                                          | 555   | 553    | 527   | 527   | 527   |
| Årsavgifts andel i % av total intäkt                                   | 85,4  | 87,1   | 85,7  | 84,8  | 85,4  |
| Lån/kvm bostadsrättsyta                                                | 1 851 | 1 881  | 1 739 | 1 788 | 1 839 |
| Lån/kvm totalyta                                                       | 1 835 | 1 881  | 1 724 | 1 773 | 1 823 |
| Räntekänslighet (%)                                                    | 3,3   | 3,4    | 3,3   | 3,4   | 3,5   |
| Genomsnittsränta (%)                                                   | 4,23  | 3,76   | 1,35  | 1,23  | 1,36  |
| Sparande/kvm totalyta                                                  | -16   | -34    | 114   | 120   | 149   |
| Energikostnad/kvm totalyta                                             | 225   | 196    | 181   | 173   | 191   |
| Nettoomsättning                                                        | 2 239 | 2 189  | 2 122 | 2 143 | 2 129 |
| Resultat efter finansiella poster                                      | -275  | -1 181 | -601  | 176   | 215   |
| Soliditet (%)                                                          | 0     | 0      | 14,0  | 19,9  | 17,9  |
| Kassalikviditet (%)                                                    | 71    | 90,1   | 20,0  | 31,1  | 166,3 |
| Kassalikviditet (%) exkl. kortfristiga lån, inkl. nästa års amortering | 71    | 90,1   | 128,7 | 182,4 | 166,3 |

Nyckeltalsdefinitioner vid not 1.

### Uppllysning vid förlust

Föreningens förlust bedöms inte påverka föreningens fortlevnad och förmåga att fullfölja sina framtida ekonomiska åtaganden. Föreningen har under 2025 höjt avgifterna med 5%.

### Förändring av eget kapital

|                                         | Medlems-<br>insatser | Upplåtelse-<br>avgift | Fond för yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt          |
|-----------------------------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------------|------------------------|-------------------|-----------------|
| Belopp vid årets ingång                 | 322 405              | 0                     | 56 592                      | 745 385                | -1 181 301        | -56 919         |
| Disposition av föregående års resultat: |                      |                       |                             | -1 181 301             | 1 181 301         | 0               |
| Avsatt till yttre fond                  |                      |                       | 150 000                     | -150 000               |                   | 0               |
| Årets resultat                          |                      |                       |                             |                        | -266 000          | -266 000        |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>          | <b>322 405</b>       | <b>0</b>              | <b>206 592</b>              | <b>-585 916</b>        | <b>-266 000</b>   | <b>-322 919</b> |

## RESULTATDISPOSITION

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

|                  |                 |
|------------------|-----------------|
| balanserad vinst | -585 915        |
| årets förlust    | -266 000        |
|                  | <b>-851 915</b> |

|                                      |                 |
|--------------------------------------|-----------------|
| disponeras så att                    |                 |
| reservering fond för yttre underhåll | 150 000         |
| i ny räkning överföres               | -1 001 915      |
|                                      | <b>-851 915</b> |

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

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

## RESULTATRÄKNING

|                                                   |   | 2024              | 2023              |
|---------------------------------------------------|---|-------------------|-------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |   |                   |                   |
| Nettoomsättning                                   | 2 | 2 239 196         | 2 188 838         |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |   | <b>2 239 196</b>  | <b>2 188 838</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |   |                   |                   |
| Drift- och underhållskostnader                    | 3 | -1 789 343        | -2 592 205        |
| Övriga externa kostnader                          |   | -189 986          | -260 193          |
| Personalkostnader                                 | 4 | -65 578           | -69 241           |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |   | -210 801          | -216 801          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |   | <b>-2 255 708</b> | <b>-3 138 440</b> |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |   | <b>-16 512</b>    | <b>-949 602</b>   |
| <b>Finansiella poster</b>                         |   |                   |                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter  |   | 18 137            | 16 815            |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        |   | -267 625          | -248 514          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |   | <b>-249 488</b>   | <b>-231 699</b>   |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |   | <b>-266 000</b>   | <b>-1 181 301</b> |
| <b>Resultat före skatt</b>                        |   | <b>-266 000</b>   | <b>-1 181 301</b> |
| <b>Årets resultat</b>                             |   | <b>-266 000</b>   | <b>-1 181 301</b> |

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

## BALANSRÄKNING

| TILLGÅNGAR                                     |   | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|------------------------------------------------|---|------------------|------------------|
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |   |                  |                  |
| <i><b>Materiella anläggningstillgångar</b></i> |   |                  |                  |
| Byggnader och mark                             | 5 | 6 212 377        | 6 423 178        |
| Inventarier, verktyg och installationer        | 6 | 0                | 0                |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |   | <b>6 212 377</b> | <b>6 423 178</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |   | <b>6 212 377</b> | <b>6 423 178</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |   |                  |                  |
| <i><b>Kortfristiga fordringar</b></i>          |   |                  |                  |
| Kundfordringar                                 |   | 2 123            | 0                |
| Övriga fordringar                              |   | 43 420           | 65 806           |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   |   | 127 711          | 120 902          |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |   | <b>173 254</b>   | <b>186 708</b>   |
| <i><b>Kassa och bank</b></i>                   |   |                  |                  |
| Kassa och bank                                 |   | 591 027          | 713 099          |
| <b>Summa kassa och bank</b>                    |   | <b>591 027</b>   | <b>713 099</b>   |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |   | <b>764 281</b>   | <b>899 807</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |   | <b>6 976 658</b> | <b>7 322 985</b> |

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

## BALANSRÄKNING

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                     | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|----------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Eget kapital</b>                          |                  |                  |
| <i><b>Bundet eget kapital</b></i>            |                  |                  |
| Medlemsinsatser                              | 322 405          | 322 405          |
| Fond för yttre underhåll                     | 206 592          | 56 592           |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             | <b>528 997</b>   | <b>378 997</b>   |
| <i><b>Fritt eget kapital</b></i>             |                  |                  |
| Balanserat resultat                          | -585 915         | 745 385          |
| Årets resultat                               | -266 000         | -1 181 301       |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              | <b>-851 915</b>  | <b>-435 916</b>  |
| <b>Summa eget kapital</b>                    | <b>-322 918</b>  | <b>-56 919</b>   |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |                  |                  |
| Övriga skulder till kreditinstitut 7, 8      | 6 223 500        | 6 381 500        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            | <b>6 223 500</b> | <b>6 381 500</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |                  |                  |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 158 000          | 158 000          |
| Leverantörsskulder                           | 161 435          | 239 978          |
| Skatteskulder                                | 6 665            | 20 580           |
| Övriga skulder                               | 475 227          | 307 272          |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 274 749          | 272 574          |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            | <b>1 076 076</b> | <b>998 404</b>   |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        | <b>6 976 658</b> | <b>7 322 985</b> |

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

## KASSAFLÖDESANALYS

|                                                                                   | 2024            | 2023              |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                   |                 |                   |
| Rörelseresultat                                                                   | -16 513         | -949 602          |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                               | 210 801         | 216 801           |
| Erhållen ränta                                                                    | 18 137          | 16 815            |
| Erlagd ränta                                                                      | -267 625        | -237 725          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b> | <b>-55 200</b>  | <b>-953 711</b>   |
| <b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>                             |                 |                   |
| Förändring av kundfordringar                                                      | -2 123          | 0                 |
| Förändring av kortfristiga fordringar                                             | 15 577          | -26 406           |
| Förändring av leverantörsskulder                                                  | -78 543         | -52 269           |
| Förändring av kortfristiga skulder                                                | 156 216         | -22 386           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                   | <b>35 927</b>   | <b>-1 054 772</b> |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                  |                 |                   |
| Upptagna lån                                                                      | 0               | 700 000           |
| Amortering av lån                                                                 | -158 000        | -154 000          |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                  | <b>-158 000</b> | <b>546 000</b>    |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                           | <b>-122 073</b> | <b>-508 772</b>   |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                             |                 |                   |
| Likvida medel vid årets början                                                    | 713 099         | 1 221 871         |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                               | <b>591 027</b>  | <b>713 099</b>    |

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

## NOTER

---

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### Anläggningstillgångar

Byggnadens anskaffningsvärde skrivs av på 100 år, därefter utförda fastighetsförbättringar skrivs av mellan 10-40 år. Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Maskiner skrivs av på fem år.

#### Nyckeltalsdefinitioner

Sparande/kvm totalyta

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

Energikostnad/kvm totalyta

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

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder på balansdagen dividerad med föreningens årsavgifter.

Genomsnittsränta (%)

Räntekostnader i procent av långfristiga samt kortfristiga skulder till kreditinstitut.

Nettoomsättning

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

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar i procent av kortfristiga skulder.

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

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

## NOTER TILL RESULTATRÄKNING

### Not 2 Nettoomsättning

|                                 | 2024             | 2023             |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder            | 1 912 646        | 1 906 430        |
| Avsättning inre reparationsfond | 0                | -26 215          |
| Hyror lokaler                   | 2 400            | 2 400            |
| Hyror, parkeringar              | 53 534           | 53 555           |
| Debiterade elavgifter           | 120 305          | 108 251          |
| Balkongtillägg                  | 128 040          | 128 040          |
| Övriga debiterade avgifter      | 22 270           | 16 377           |
|                                 | <b>2 239 195</b> | <b>2 188 838</b> |

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten och avlopp.

### Not 3 Drift- och underhållskostnader

|                                 | 2024             | 2023             |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetskostnader             | 231 952          | 319 721          |
| Löpande underhåll               | 299 068          | 299 730          |
| Planerat underhåll              | 0                | 845 050          |
| Elavgifter                      | 175 380          | 154 457          |
| Fjärrvärme                      | 372 262          | 354 884          |
| Vattenavgifter                  | 235 852          | 173 758          |
| Sophantering                    | 101 872          | 78 562           |
| Snöröjning/Sandning             | 121 355          | 116 765          |
| Tv/bredband                     | 116 488          | 113 900          |
| Förbrukningsmaterial            | 6 453            | 9 102            |
| Fastighetsförsäkring            | 50 061           | 47 677           |
| Fastighetsskatt/kommunal avgift | 78 600           | 78 600           |
|                                 | <b>1 789 343</b> | <b>2 592 206</b> |

### Not 4 Personalkostnader

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

| Följande ersättningar har utgått                             | 2024          | 2023          |
|--------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Styrelsearvoden                                              | 52 559        | 54 598        |
| Sociala kostnader och premier för arbetsmarknadsförsäkringar | 13 019        | 14 642        |
|                                                              | <b>65 578</b> | <b>69 241</b> |

## NOTER TILL BALANSRÄKNING

### Not 5 Byggnader och mark

|                                                 | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 13 162 118        | 13 162 118        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>13 162 118</b> | <b>13 162 118</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -6 738 940        | -6 528 139        |
| Årets avskrivningar                             | -210 801          | -210 801          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-6 949 741</b> | <b>-6 738 940</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>6 212 377</b>  | <b>6 423 178</b>  |
| Taxeringsvärden byggnader                       | 20 200 000        | 20 200 000        |
| Taxeringsvärden mark                            | 6 000 000         | 6 000 000         |
|                                                 | <b>26 200 000</b> | <b>26 200 000</b> |

Markvärde ingår med 345 000.

### Not 6 Maskiner och inventarier

|                                                 | 2024-12-31      | 2023-12-31      |
|-------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 187 675         | 187 675         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>187 675</b>  | <b>187 675</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | -187 675        | -181 675        |
| Årets avskrivningar                             | 0               | -6 000          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-187 675</b> | <b>-187 675</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>0</b>        | <b>0</b>        |

#### Not 7 Skulder till kreditinstitut

| Långivare                            | Räntesats<br>% | Datum för<br>ränteändring | Lånebelopp<br>2024-12-31 | Lånebelopp<br>2023-12-31 |
|--------------------------------------|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Swedbank Hypotek AB                  | 3,60           | 2033-01-25                | 1 187 500                | 1 237 500                |
| Nordea Hypotek AB                    | 4,27           | 2028-03-15                | 4 511 500                | 4 605 500                |
| Stadshypotek AB                      | 4,46           | 2033-07-30                | 682 500                  | 696 500                  |
|                                      |                |                           | <b>6 381 500</b>         | <b>6 539 500</b>         |
| Kortfristig del av långfristig skuld |                |                           | 158 000                  | 158 000                  |

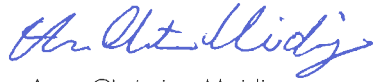
Beräknad del av skulden som förfaller till betalning senare än fem år från balansdagen är 5 591 500 kr.

Lån som förfaller inom 12 månader har redovisats som kortfristiga även om lånen skall omförhandlas och förlängas.

#### Not 8 Ställda säkerheter

|                      | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|----------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsinteckning | 7 055 000        | 7 055 000        |
|                      | <b>7 055 000</b> | <b>7 055 000</b> |

Sundsvall 22 / 3 2025



Ann-Christine Meiding  
Ordförande



Jeanette Nilsson  
Ledamot



Sven-Olof Högtorp  
Ledamot



Tommy Oscarsson  
Ledamot



Malin Urban  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-04-23



Johan Lindström  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Stenbacken för år 2024.

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 2024 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 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 Stenbacken för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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



## Styrelsens ansvar

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

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

## Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Härnösand 2025-04-23

Johan Lindström  
Auktoriserad revisor

## KORT OM ATT BO I BOSTADSRÄTT

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

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

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

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

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

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

Box 9010, 850 09  
Besöksadress Västra  
Telefon 060-12 95 30

**FÖRVALTNINGS AB**  
**NISSES**

SUNDSVALL  
vägen 156  
[www.nissesforvaltning.se](http://www.nissesforvaltning.se)