

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STAMMEN

ÅRSREDOVISNING 2025



FÖRVALTNINGS AB

NISSES

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

BEGREPPSFÖRKLARINGAR

Förvaltningsberättelse

Redogör i text för verksamheten.

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Noter

Tilläggsupplysningar för en del poster i resultat- och balansräkningen.

Revisionsberättelsen

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

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

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

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

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

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

Långfristiga skulder är i huvudsak de lån som föreningen.

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

Ställda 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 2025

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STAMMEN
789200-1475

Årsredovisningen omfattar

Sid 2	Förvaltningsberättelse
Sid 7	Resultaträkning
Sid 8	Balansräkning
Sid 10	Kassaflödesanalys
Sid 11	Noter
Sid 13	Noter till resultaträkning
Sid 14	Noter till balansräkning
Sid 16	Underskrifter

FÖRVALTNINGS AB

NISSES

Styrelsen för Brf Stammen, med säte i Sundsvall, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1958-10-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1961-01-21 och nuvarande stadgar registrerades 2008-06-09.

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

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning sedan ordinarie föreningsstämma 2025-05-07.

Kenneth Byström	Ordförande
Brith-Marie Bylén	Ledamot
Anna-Karin Byström	Ledamot
Bert Grafström	Ledamot
Erik Nilsson Borg	Ledamot
Carl-Johan Höiby	Ledamot

Björn Knutsson	Suppleant
----------------	-----------

Under året har 4 protokollförda sammanträden avhållits, utöver styrelsen löpande arbete.

Revisorer

ess2 redovisning & revision AB	Ordinarie extern
--------------------------------	------------------

Valberedning

Märt-Marie Berglund	Sammanställande
---------------------	-----------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-07.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats med äganderätt enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Stammen 3	1959	Sundsvall

Fastigheterna bebyggdes 1959 och består av ett bostadshus. Fastighetens värdeår är 1959.
Fastigheten är belägen på Tallrotsgatan 3-25 i Sundsvall.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 7 417 kvadratmeter, varav 7 232 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 185 kvadratmeter lokalyta.

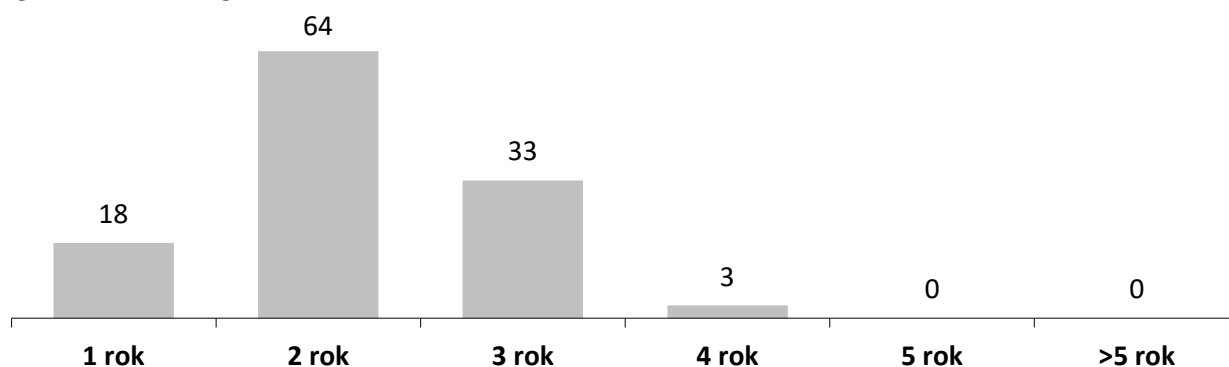
Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Dina Försäkringar. I försäkringen ingår tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnaders uppvärmning är fjärrvärme.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 118 lägenheter med bostadsrätt och en lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Lokaler:

Verksamhet	Löptid
Kontor	Tillsvidare
Styrelserum/vaktmästeri	Föreningens

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Föreningen har fortsatt med relining av fastigheten som beräknas bli klart under 2026.

Underhållsplan

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig mellan åren 2023 och 2052. Det planerade underhållet syftar till att erhålla en lång livslängd på föreningens tillgångar. Till detta sker årligen avsättningar till fastighetens underhållsfond. Nedanstående åtgärder har genomförts:

Genomförda åtgärder	År	Kommentar
Stammar	2025-	Pågående
Carport	2024-2025	
Värmeåtervinning	2023-2024	
Solceller	2022	
Injustering värmesystem	2022	Samt byte radiatorventiler
Utemiljö	2021	Uppdatering grillplats, asfaltering
Belysning	2021	Byte fasadarmaturer
Undercentral	2021	Byte vs pump
Lekplats	2020	
Markanläggning	2019-2020	Nya parkeringsplatser
Utemiljö	2018	Nya bänkar och återställning
Belysning	2017	Vid entréer mot Tallrotsgatan
Balkonginglasning	2016-2017	Färdigställd under 2017.
Dränering	2016-2017	Dränering mot Tallrotsgatan.
Entrédörrar	2015	
Markanläggning	2015	Nya parkeringsplatser samt gästparkering.
Entrétrappor	2014	
Belysning utrymmen	2014	Sensorstyrd LED-belysning i allmänna
Tvättstugerenovering bokningssystem.	2013	Ny maskinpark och webbaserat
Sopstationer	2013	Molok-system.
Markanläggning	2013	Nya parkeringar, asfaltering och stensättning.
Gemensamhetsel	2010	
Ventilationsombyggnad	2008-2009	
Fasadrenovering	2008	
Lägenhetsdörrar	2007	Säkerhetsdörrar.
Låssystem	2007	Elektronisk skalskydd, porttelefon.
Takombyggnad	2002	
Bredband	2002	
Fönsterbyten	2000	
Badrumsrenovering	1997	Stambyte.

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	NISSES Förvaltnings AB
Teknisk förvaltning	NISSES Förvaltnings AB
Fastighetsskötsel	NISSES Förvaltnings AB
TV-avtal	Tele2
Parkeringar	Drakstadens parkering

MEDLEMSINFORMATION

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 118 st. Av dessa har 19 st överlåtits under året. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 148 st, under året har 17 st utträden skett och 12 st inträden skett. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut är 143 st.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2025	2024	2023	2022	2021
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	729	704	667	655	655
Årsavgifts andel i % av total intäkt	77,6	80,3	78,7	78,1	78,8
Lån/kvm bostadsrättsyta	5 941	5 419	5 098	4 770	4 924
Lån/kvm totalyta	5 793	5 284	4 971	4 650	4 800
Räntekänslighet (%)	8,1	7,7	7,6	7,3	7,5
Genomsnittsränta (%)	3,2	3,1	3,1	1,1	0,8
Sparande/kvm totalyta	161	145	275	294	296
Energikostnad/kvm totalyta	205	205	192	186	196
Nettoomsättning (tkr)	6 700	6 344	6 134	5 981	6 012
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-159	-908	-596	-724,3	330,9
Soliditet (%)	0	0	2,0	3,4	5,4
Kassalikviditet (%)	15,5	40,15	5,8	10,1	11,5
Kassalikviditet (%) exkl. kortfristiga lån, inkl. nästa års amortering	50,4	35,6	57,8	57,9	122,2

Uppllysning vid förlust

Föreningens förlust bedöms inte påverka föreningens fortlevnad eller fortsatta förmåga förädla föreningens fastighet. I resultaträkningen redovisas en värdeminskning på föreningens byggnader i form av avskrivningar. Avskrivningarna är en bokföringsmässig kostnad som inte påverkar likviditeten men som kan leda till ett negativt resultat. Styrelsen ska tillgodose att föreningen får in medel för att täcka kostnader, amorteringar och avsättning för framtida underhåll.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	352 320	532 905	-118 425	-907 937	-141 137
Disposition av föregående års resultat:			-907 937	907 937	0
Avsättnings till yttre fond		330 000	-330 000		0
Uttag ur yttre fond		-147 338	147 338		0
Årets resultat				-159 301	-159 301
Belopp vid årets utgång	352 320	715 567	-1 209 024	-159 301	-300 438

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	-1 209 023
årets förlust	-159 301
	-1 368 324

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	265 428
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	0
i ny räkning överföres	-1 633 752
	-1 368 324

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

RESULTATRÄKNING

		2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 699 582	6 343 829
Övriga rörelseintäkter		100 099	69 799
Summa rörelseintäkter		6 799 681	6 413 628
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	3	-3 824 942	-3 568 113
Övriga externa kostnader		-566 128	-623 162
Personalkostnader	4	-101 226	-96 877
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 144 022	-1 837 046
Summa rörelsekostnader		-5 636 318	-6 125 198
Rörelseresultat		1 163 363	288 430
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 025	12 771
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 323 689	-1 209 138
Summa finansiella poster		-1 322 664	-1 196 367
Resultat efter finansiella poster		-159 301	-907 937
Resultat före skatt		-159 301	-907 937
Årets resultat		-159 301	-907 937

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR		2025-12-31	2024-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Hysesrätter och liknande rättigheter	5	13 375	13 375
Summa immateriella anläggningstillgångar		13 375	13 375
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	38 876 463	36 526 106
Pågående nyanläggningar	7	3 744 603	2 819 181
Summa materiella anläggningstillgångar		42 621 066	39 345 287
Summa anläggningstillgångar		42 634 441	39 358 662
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		22 899	11 505
Övriga fordringar		155 541	103 950
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		450 893	417 232
Summa kortfristiga fordringar		629 333	532 687
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		833 520	477 615
Summa kassa och bank		833 520	477 615
Summa omsättningstillgångar		1 462 853	1 010 302
SUMMA TILLGÅNGAR		44 097 294	40 368 964

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	352 320	352 320
Fond för yttre underhåll	715 567	532 905
Summa bundet eget kapital	1 067 887	885 225
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-1 209 023	-118 424
Årets resultat	-159 301	-907 937
Summa fritt eget kapital	-1 368 324	-1 026 361
Summa eget kapital	-300 437	-141 136
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut 8	34 944 270	37 993 973
Summa långfristiga skulder	34 944 270	37 993 973
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	8 019 703	1 210 000
Leverantörsskulder	424 516	383 823
Skatteskulder	18 583	23 698
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	990 659	898 606
Summa kortfristiga skulder	9 453 461	2 516 127
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	44 097 294	40 368 964

KASSAFLÖDESANALYS

	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 163 363	288 430
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 144 022	1 837 046
Erhållen ränta	1 025	12 771
Erlagd ränta	-1 308 737	-1 252 635
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	999 673	885 612
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	-11 394	-7 345
Förändring av kortfristiga fordringar	-85 252	-51 847
Förändring av leverantörsskulder	40 693	-56 100
Förändring av kortfristiga skulder	71 986	20 706
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 015 706	791 026
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-4 419 801	-3 623 181
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-4 419 801	-3 623 181
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	5 000 000	3 500 000
Amortering av lån	-1 240 000	-1 175 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	3 760 000	2 325 000
Årets kassaflöde	355 905	-507 155
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	477 615	984 770
Likvida medel vid årets slut	833 520	477 615

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning(K3).

Från och med räkenskapsår 2025 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning(K3). Tidigare tillämpades årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2). Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifter i K3s kapitel 35. Bostadsrättsföreningen är ett mindre företag och har utnyttjat mindre företags möjlighet att inte räkna om jämförelsetalen för 2024-25 enligt K3 principer. Endast resultaträkningens upplåtelseform har justerats för 2025.

Olika redovisningsprinciper har alltså tillämpats för de år som presenteras i årsredovisningen, och det finns därmed brister i jämförelsen mellan åren.

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värde fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning (RedU13) av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättning. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerande avskrivningar.

Anläggningstillgångar

Föreningen tillämpar komponent avskrivning.

Stomme och grund	120 år
Stamledning, värme	80 år
Stamledning VA	50 år
Fasad	40 år
Fönster	40 år
Yttertak	60 år
El	50 år
Balkong	50 år
Ventilation	20 år
Styr & övervakning	25 år
Markanläggningar	5-30 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgift/kvm bostadsrättsyta

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifternas andel i procent av total intäkt totalintäkt

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Lån/kvm bostadsrättsyta

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

Lån/kvm totalyta

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

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Genomsnittsränta (%)

Räntekostnader i procent av långfristiga samt kortfristiga skulder till kreditinstitut.

Sparande/kvm totalyta

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

Energikostnad/kvm totalyta

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

forts. not 1

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 låneskulder men med hänsyn till nästa års amortering.

NOTER TILL RESULTATRÄKNING

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	5 273 817	5 093 642
Hyror lokaler	93 364	91 916
Hyror garage	121 380	34 230
Hyror parkeringar	213 993	147 743
Debiterade elavgifter	240 443	227 615
Balkongtillägg	700 425	699 930
Övriga debiterade avgifter	56 160	48 753
	6 699 582	6 343 829

I årsavgiften ingår värme, vatten och avlopp samt abonnemang för tv.

Not 3 Drift- och underhållskostnader

	2025	2024
Fastighetskostnader	634 849	656 283
Löpande underhåll	524 120	361 933
Planerat underhåll	209 983	147 338
Elavgifter	459 297	573 804
Fjärrvärme	497 943	575 215
Vattenavgifter	563 686	369 767
Sophantering	321 962	264 445
Snöröjning/Sandning	103 821	154 666
Kabel-TV	121 272	120 672
Bredband	10 000	7 476
Förbrukningsmaterial	48 953	24 720
Fastighetsförsäkring	118 864	113 133
Fastighetsskatt	210 192	198 660
	3 824 942	3 568 112

Not 4 Anställda och personalkostnader

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

Följande ersättningar har utgått

	2025	2024
Styrelsearvoden	81 200	78 271
Sociala kostnader	20 026	18 606
	101 226	96 877

NOTER TILL BALANSRÄKNING

Not 5 Hyresrätter och liknande rättigheter

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	13 375	13 375
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 375	13 375
Utgående redovisat värde	13 375	13 375

Not 6 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	59 999 516	59 195 516
Inköp	3 494 379	804 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	63 493 895	59 999 516
Ingående avskrivningar	-23 473 410	-21 636 364
Årets avskrivningar	-1 144 022	-1 837 046
Utgående ackumulerade avskrivningar	-24 617 432	-23 473 410
Utgående redovisat värde	38 876 463	36 526 106
Taxeringsvärden byggnader	68 376 000	57 332 000
Taxeringsvärden mark	20 100 000	20 100 000
	88 476 000	77 432 000

Not 7 Pågående nyanläggningar

Pågående anläggning av relining av stammar.

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 819 181	0
Inköp under året	4 419 801	2 819 181
Omklassificeringar	- 3 494 379	0
Utgående anskaffningsvärden	3 744 603	2 819 181

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Stadshypotek AB	2,99	2029-09-30	958 750	1 033 750
Stadshypotek AB	1,44	2026-10-30	1 079 896	1 109 896
Stadshypotek AB	1,05	2026-03-01	1 202 192	1 222 192
Stadshypotek AB	1,07	2026-04-30	100 000	180 000
Stadshypotek AB	3,96	2026-04-30	130 000	230 000
Stadshypotek AB	2,80	2027-10-30	990 000	1 040 000
Stadshypotek AB	4,27	2028-06-30	2 523 750	2 623 750
Stadshypotek AB	1,00	2026-06-30	4 387 615	4 507 615
Stadshypotek AB	3,69	2027-01-30	19 960 520	20 440 520
Stadshypotek AB	4,12	2028-03-01	3 266 250	3 351 250
Stadshypotek AB	3,43	2029-06-30	3 395 000	3 465 000
Stadshypotek AB	3,19	2030-06-01	2 970 000	
Stadshypotek AB	3,05	2028-10-30	2 000 000	
			42 963 973	39 203 973
Kortfristig del av långfristig skuld			8 019 703	1 210 000
-varav amortering			1 470 000	1 210 000

Beräknad del av skulden som förfaller till betalning senare än fem år från balansdagen är 36 283 973 kr.

Not 9 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	43 282 000	41 115 000
	43 282 000	41 115 000

Årsredovisning beslutades 2026-04-01



Kenneth Byström

Ordförande

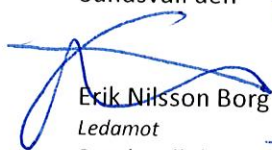
Sundsvall den 7 / 4 2026



Anna-Karin Byström

Ledamot

Sundsvall den 7 / 4 2026



Erik Nilsson Borg

Ledamot

Sundsvall den 7 / 4 2026



Brith-Marie Bylén

Ledamot

Sundsvall den 7 / 4 2026



Bert Grafström

Ledamot

Sundsvall den 8 / 4 2026



Carl-Johan Höiby

Ledamot

Sundsvall den 7 / 4 2026

Vår revisionsberättelse har lämnats 16 / 4 2026

ess2 redovisning & revision AB



Ted Sundberg

Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Stammen
Org.nr. 789200-1475

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Stammen för år 2025.

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

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Anmärkning

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av högst fem ledamöter, vilket även överensstämmer med uppgifterna registrerade hos Bolagsverket. Vid föreningsstämman den 7 maj 2025 valdes dock sex ledamöter. Föreningen har inte antagit några stadgeändringar som medger ett sådant antal. Styrelsens sammansättning överstiger därmed det i stadgarna tillåtna antalet. Det åligger styrelsen att säkerställa att föreningen följer gällande stadgar. Det felaktiga beslutet vid föreningsstämman samt styrelsens underlåtenhet att agera med anledning av detta föranleder en anmärkning.

Sundsvall den 16 april 2026

ess2 redovisning & revision AB


Ted Sundberg
Auktoriserad revisor Far

KORT OM ATT BO I BOSTADSRÄTT

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

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

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

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

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

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

FÖRVALTNINGS AB
NISSES

Box 9010, 850 09 SUNDSVALL
Besöksadress Västra vägen 156
Telefon 060-12 95 30
www.nissesforvaltning.se