

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STINSEN

Org.nr: 702002-1486

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13

Styrelsen för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STINSEN, organisationsnummer 702002-1486, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningens säte är i Stockholm

Bostadsrättsföreningen registrerades 1942-09-09.

Ekonomisk plan registrerades år 1991-12-17.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2018-11-05.

Föreningen förvärvade fastigheten år 1942

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Styrelse

Ordförande	Jan Torbjörnsson
Ledamot	Jens Andersson
Ledamot	Gaston Lavén
Ledamot	Fanny Seaton
Suppleant	Abraham Mellkvist-Roos

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.
Firmatecknare har varit två i förening av ledamöterna.

Revisor

Revisor	Carina Toresson Toresson Revision AB
Revisorssuppleant	Camilla Lindstaf Toresson Revision AB

Valberedning

Valberedningen har bestått av Emil Hedemalm och Victor Alvarado

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-30.
På stämman deltog 20 medlemmar.

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	allabrf.se
Medlems- och lägenhetsförteckning	allabrf.se
Bredbandsavtal (gruppavtal)	Bahnhof
Installations & serviceavtal för fibernätverk	IP-Only / GlobalConnect
Laddstolpar	Eways / KG Knutsson AB från år 2025
Elavtal - elhandel	Fortum
Elnät	Ellevio
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Hissen - serviceavtal	Hissen AB
Hissen - obligatorisk besiktning	Kiwa Sweden AB
Vatten och avlopp	Stockholm Vatten AB ("Stockholm vatten och avfall")
Hushållsavfall	Stockholm Vatten AB ("Stockholm vatten och avfall")
Parkeringsvakt	Aimo Park Sweden AB

Information om fastigheten

Fastighetsbeteckning: Roslagsbanan 22

Källarlokalen

Källarlokalen är, från och med den 1 januari 2024, uthyrd till Urban Seeds AB. Hyresavtalet är ettårigt (med automatisk ettårig förlängning om ej uppsägning sker). Årshyran är 99000 kr/år. Urban Seeds verksamhet utgörs av grönsaksodling.

Försäkring

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Byggnadsår och ytor

Nybyggnadsår: 1942

Totalyta (m²): **1 600**

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal
1 rok	19
2 rok	14
3 rok	6
Summa	39

Totalt antal bostadslägenheter: **39**

Lokaler upplåtna med hyresrätt

	Antal
	1

Garage och P-platser

	Antal platser
	8

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Föreningen har en underhållsplan, senast uppdaterad 2022.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Planerat underhåll	År	Kommentar
Delvis nytt golv lades i källarlokalen.	2023	Återställning efter tidigare hyresgäst.
Relining av vertikala avloppsstammar som föreningen har underhållsansvar för. Samt relining i källarplanet av horisontella avloppsledningar, golvbrunnar och dagvattenavloppsledningar som föreningen har underhållsansvar för.	2022	Slutbesiktning utförd Q1 2023
Ett nytt ventilationssystem för källarlokalen har installerats.	2022	
Förbättringsmålning av trapphusets väggar och räcken.	2022	
Ingående kallvattenrör från Stockholm Vatten har bytts ut i källaren.	2021	
På fastighetens framsida: Anläggande av dränerande grus, nya parkeringsplatser samt ny stenläggning längsmed rabatt.	2021	
Terrasser nytt tät och ytskikt.	2019	
Piskbalkong nytt tät och ytskikt samt relining av rör för dagvatten.	2019	
Målning av fastighetens plåttak.	2019	
Två stycken elladdstolpar (tre stycken eluttag) från Eways har installerats vid 2018 parkeringsplatserna.	2018	
Målning av fönster och renovering av delar av burspråk samt lagning av fasad.	2017	
Installation av fibernätverk i fastigheten.	2017	
Utbyte av stamventiler, radiatorventiler och värmecirkulationspump (värmesystemet). - I samband med injustering av fastighetens värmesystem.	2017	I samband med injustering av fastighetens värmesystem.
Ny värmecirkulationspump (tappvatten)	2016	
Stammarna har spolats samt filmats. - Övre avloppsstammen under januari 2016.	2015-2016	Övre avloppsstammen under januari 2016
Balkonger byggdes för medlemmar som anmält intresse.	2013-2014	
Nytt räcke piskbalkong.	2013	
Ny fläkt för fastighetens ventilation.	2011	
Värmeslingor till rännorna på baksidan av huset har installerats.	2011	
Renovering av trappträcken	2011	
Målning av trapphus	2011	
Installation säkerhetsdörrar	2011	
Värmeslingor till rännorna på framsidan av huset har installerats.	2009	
Tvättstuga målning	2009	
Omputsning av fasad	2008	
Betongplatta lagning, ytskikt	2008	
Hängrännor & Stuprör	2008	
Fönster målning, trä och fönsterbleck	2007	
Värmeanläggning	2003	
Partiellt rörstambyte	2003	
Källarutrymmen, målning	2000	
Omläggning av tak	1993	
Målning plåttak	1993	
Elstambyte	1992	
Ombyggnad av källarvåning till kontorslokal och nya förråd.	1992	
Ombyggnad soprum	1986	
Takskydd monterades	1984	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Ordinarie föreningsstämma hölls den 30 maj 2024.
- Jan Torbjörnsson omvaldes, på det konstituerande styrelsemötet, till styrelseordförande.
- På den ordinarie föreningsstämman beslutades att försäljning av föreningens råvind, enligt styrelsens förslag i kallelsebilagan, får genomföras.
- Styrelsen har tecknat ett upplåtelseavtal avseende råvinden till ett värde om 3,7 miljoner kronor (avseende insats och upplåtelseavgift). Upplåtelseavtalet är villkorat till att bygglov erhålls.
- Föreningsgemensam städdag genomfördes den 13 april 2024.
- För att motverka skadedjur har flera hål i källarens tak och väggar tätats med hönsnät och byggskum.
- Poppeln som blåste omkull 2023 har sågats ned och bortforslats.
- En golv-inspektionslucka till ett avloppsrör (utanför källarlokalens entré) har tätats med silikon.
- Mätsensorer från Stockholm Exergi har installerats i utvalda lägenheter.
- Ett "sotar-lod" för rensning av fastighetens stuprör har införskaffats.
- 5 st. 3D-printade lampkupor till trapphuset har köpts och installerats.
- Under år 2024 har det skett 1 st. partiell överlåtelse (lägenhet nr. 1301), vilket medfört en ny medlem.
- Vid räkenskapsårets utgång fanns 1 st. beviljad andrahandsuthyrning.
- Vid räkenskapsårets utgång fanns 8 st. avtal gällande uthyrning av parkeringsplats på föreningens mark.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

KG Knutsson AB (KGK) har förvärvat Eways "laddstolps verksamhet" av Eways konkursbo och kommer att driva denna verksamhet vidare.

Ombyggnation av råvinden

I det fall bygglov erhålls kommer sannolikt ombyggnation av råvinden påbörjas under år 2025.

Medlemsinformation

60 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har 1 överlåtelse skett.

0 medlemmar har utträtt ur föreningen.

1 medlemmar har upptagits.

Medlemmar vid räkenskapsårets slut 61

61 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	1 143	1 089	1 085	1 025
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 358	- 279	- 2 668	- 201

Föreningen, %

Soliditet ¹ , %	-84	-72	0	20
Räntekänslighet	5.9	6.0		
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	75	78		

Bostadsrätten, kr

Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	552	551		
Skuldsättning / kvm totalyta	3 187	3 196	3 211	-1 664
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	3 275	3 284	3 302	-1 711
Energikostnad / kvm	351	283	268	256
Sparande / kvm	-150	-111	13	24

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fondför yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	184 698	1 597 852	196 389	- 3 908 230	- 278 650	- 2 207 941
Resultatdisposition enligt stämman:						
Reservering fond för yttre underhåll						
Balanseras i ny räkning				- 278 650	278 650	0
Årets resultat					- 357 601	- 357 601
Belopp vid årets utgång	184 698	1 597 852	196 389	- 4 186 880	- 357 601	- 2 565 542

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 4 186 879
Årets resultat	- 357 601
Totalt	- 4 544 480

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	196 389
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	0
Balanseras i ny räkning	- 4 740 869
Totalt	- 4 544 480

Uppllysning vid förlust

Styrelsen har i uppgift att bevaka och planera för föreningens ekonomi. I detta arbete tar föreningen hjälp och stöd av den ekonomiska förvaltaren och planerar ekonomin, både på kort och lång sikt. I detta arbete ingår både resultat- samt likviditetsplanering.

Föreningens styrelse har även i uppgift att upprätta en underhållsplan och tillgodose så föreningens medlemmar, via sin årsavgift, är med och sätter av sparade medel till föreningen framtida underhåll. Kostnaden för den årliga avsättningen framgår av föreningens underhållsplan.

Årligen uppdateras föreningens budgetar via styrelsens verktyg i portalen hos allabrf. Utefter föreningens kostnadsmassa beslutas därom årsavgiften för föreningens medlemmar.

En bostadsrättsförening har inte som syfte att gå med vinst och får därmed gå med förlust så länge den klarar av att betala sina driftkostnader, räntor och beslutad amortering, samt lägger undan pengar för framtida underhållsbehov efter underhållsplan.

I årsredovisningen längre fram finner ni bland annat en kassaflödesanalys där föreningens kassaflöde presenteras.

Föreningen har idag avskrivningar och räntekostnader som påverkar årets resultat negativt. Detta i sig har ingen långvarig negativ inverkan på föreningens ekonomi. Föreningen har medel och tillgångar att betala sina kostnader/utgifter, likt ovan beskrivit, och har en plan för att bekosta framtida planerade underhållsåtgärder.

Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2024	2023
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	1 142 599	1 088 853
Övriga rörelseintäkter		314	13 007
Summa rörelseintäkter		1 142 913	1 101 860
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	3	-871 506	-788 481
Administration och förvaltning	4	-168 088	-196 135
Personalkostnader	5	-104 149	-104 278
Avskrivningar		-124 216	-105 180
Summa rörelsekostnader		-1 267 959	-1 194 074
RÖRELSERESULTAT		-125 046	-92 214
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 117	7 976
Räntekostnader och liknande resultatposter		-235 672	-194 412
Summa finansiella poster		-232 555	-186 436
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-357 601	-278 650
RESULTAT FÖRE SKATT		-357 601	-278 650
ÅRETS RESULTAT		-357 601	-278 650

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6, 7	2 475 656	2 599 872
Summa materiella anläggningstillgångar		2 475 656	2 599 872
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		2 478 456	2 602 672
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	8	380 634	463 445
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		3 031	0
Kundfordringar		207 768	1 341
Summa kortfristiga fordringar		591 433	464 786
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		591 433	464 786
SUMMA TILLGÅNGAR		3 069 889	3 067 458

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		1 782 550	1 782 550
Fond för yttre underhåll		196 389	196 389
Summa bundet eget kapital		1 978 939	1 978 939
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 186 879	-3 908 230
Årets resultat		-357 601	-278 650
Summa fritt eget kapital		-4 544 480	-4 186 880
SUMMA EGET KAPITAL		-2 565 541	-2 207 941
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		0	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	5 099 880	5 113 410
Leverantörsskulder		80 875	60 888
Skatteskulder		13 795	7 063
Övriga skulder		1 781	898
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		439 099	93 140
Summa kortfristiga skulder		5 635 430	5 275 399
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		5 635 430	5 275 399
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 069 889	3 067 458

Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		-125 047	-92 213
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		124 216	105 180
Summa		-831	12 967
Erhållen ränta		3 117	7 976
Erlagd ränta		-233 248	-184 457
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-230 962	-163 514
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning av rörelsefordringar		-208 109	12 836
Ökning av rörelseskulder		371 139	-252 475
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-67 932	-403 153
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Amortering av lån		-13 530	-24 720
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-13 530	-24 720
Årets kassaflöde		-81 462	-427 873
Likvida medel vid årets början		428 423	856 297
Likvida medel vid årets slut		346 961	428 423

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Mindre belopp periodiseras inte.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod (%)</i>
Byggnad	1,5-10 %
Fastighetsförbättringar	1,5-3,33 %

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning: Rörelsens huvudintäkter

Resultat efter finansiella poster: Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet: Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt: Alla årsavgifter som tas ut för ytor upplåtna med *bostadsrätt*, inklusive avgifter baserade på individuella mätningar av förbrukning, fördelat per kvm upplåten med bostadsrätt. Avgifter för tjänster som en medlem kan *välja som tillval* ingår inte.

Skuldsättning per kvm: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt och hyresrätt*, dvs. samtliga ytor som föreningen tar ut en avgift eller hyra för.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt*.

Sparande per kvm: Justerat resultat fördelat per kvm upplåten med *bostadsrätt och hyresrätt*. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll samt avdrag resp. tillägg av intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten.

Räntekänslighet: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med 1 procentenhet.

Energikostnad per kvm: Kostnader för värme, el och vatten (inkl. kostnader som vidaredebiteras) fördelat per kvm *bostadsrätt och hyresrätt*.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter: Årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som kommer från årsavgifter.

Not 2. Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter		
Bostäder	859 714	857 951
Hyresintäkter		
Lokaler	123 750	90 024
Garage och p-platser	140 800	115 100
	264 550	205 124
Övriga intäkter		
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	1 958	10 198
Avgift andrahandsupplåtelse	13 922	15 445
Övriga intäkter	2 455	135
	18 335	25 778
Totalt nettoomsättning	1 142 599	1 088 853

I årsavgiften ingår värme, vatten och bredband.

Not 3. Operativ drift och underhåll

	2024	2023
Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	49 379	52 108
Uppvärmning	379 628	306 437
Vatten och avlopp	118 105	81 973
Sophämtning	43 604	34 936
	590 716	475 454
Funktionell anläggningservice		
Hiss	8 028	1 878
Obligatoriska service- och besiktningkostnader	9 280	4 252
	17 308	6 130
Köpta tjänster		
Fastighetsstäd	2 745	0
Trädgårdsskötsel	22 641	2 815
	25 386	2 815
Distribuerade servicetjänster		
Bredband/kabel-TV	81 025	81 200
Övriga driftkostnader		
Försäkring	33 529	58 811
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	68 200	66 936
	101 729	125 747
Reparationer		
Reparationer	55 342	97 135
Totalt operativ drift och underhåll	871 506	788 481

Not 4. Administration och förvaltning

	2024	2023
Ekonomisk förvaltning		
Arvode ekonomisk förvaltning	47 486	97 184
Extra ekonomisk förvaltning	2 734	15 756
	50 220	112 940
Revision		
Revisionsarvode	17 625	17 625
Kommunikation		
Tele- och datakommunikation	0	5 625
Försäkringar och övriga riskkostnader		
Förluster på avgifts- och hyresfordringar	0	28 506
Övriga kostnader		
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	5 061	0
Konsultarvode	3 541	18 750
Bankkostnader	3 687	0
Hyra lokal	1 400	0
Övriga kostnader	86 554	12 689
	100 243	31 439
Totalt administration och förvaltning	168 088	196 135

Not 5. Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsen		
Styrelsearvode	60 000	58 950
Övrig intern förvaltning		
Övriga arvoden och löner	19 250	20 988
Sociala kostnader	24 899	24 340
	44 149	45 328
Totalt personalkostnader	104 149	104 278

Not 6. Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	5 228 500	5 228 500
Summa:	5 228 500	5 228 500

Not 7. Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	5 264 025	5 264 025
Utgående anskaffningsvärden	5 264 025	5 264 025
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 2 664 153	- 2 558 973
Årets avskrivningar	- 124 216	- 105 180
Utgående avskrivningar	- 2 788 369	- 2 664 153
Utgående redovisat värde	2 475 656	2 599 872
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	20 463 000	20 463 000
Taxeringsvärde mark	45 000 000	45 000 000
	65 463 000	65 463 000

Not 8. Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	100	33 845
Skattefordringar	1 177	1 177
Avräkningskonto ABRF	32 396	0
Klientmedelskonto ABRF	346 961	-32 653
Transaktionskonto SBC	0	122 933
Borgo räntekonto SBC	0	338 143
Summa	380 634	463 445

Not 9. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Swedbank	RÖRLIGT	3,470 %	2 500 000	2 500 000
Handelsbanken	2025-03-03	3,560 %	71 680	72 960
Handelsbanken	2025-01-28	4,650 %	146 100	155 900
Handelsbanken	2025-03-03	3,560 %	882 100	884 550
Handelsbanken	2025-01-13	4,290 %	1 500 000	1 500 000
Summa skulder till kreditinstitut			5 099 880	5 113 410
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-5 099 880	-5 113 410
			0	0

Not 10. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

KG Knutsson AB (KGK) har förvärvat Eways "laddstolps verksamhet" av Eways konkursbo och kommer att driva denna verksamhet vidare.

Underskrifter

Stockholm enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Jan Torbjörnsson

Jens Andersson

Gaston Lavén

Fanny Seaton

Min revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av min elektroniska underskrift.

Toresson Revision AB
Carina Toresson



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

19.06.2025 15:53

SENT BY OWNER:

Norton Lindgren · 18.06.2025 14:45

DOCUMENT ID:

SJWZ-BEx4ge

ENVELOPE ID:

Bklb-SNx4gx-SJWZ-BEx4ge

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2024 BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STI
NSEN.pdf

18 pages

SHA-512:

cc8f39291f053517487272d819e8dcd80bf93c38b97033
a29d24aeabf21632d95c11ebede415f652409aff5468ff9
63928c1fcfa3189c1ec3f480c6abb91f911

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
GASTON LAVÉN gastonlaven@gmail.com	 Signed Authenticated	18.06.2025 15:04 18.06.2025 15:03	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1971/11/23) IP: 98.128.229.243
JAN TORBJÖRNSSON j.torbjornsson@hotmail.com	 Signed Authenticated	18.06.2025 15:13 18.06.2025 15:13	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1965/09/21) IP: 94.191.138.118
Jens Mikael Andersson anderssonjens@hotmail.com	 Signed Authenticated	18.06.2025 15:30 18.06.2025 15:28	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1970/05/25) IP: 82.196.111.132
FANNY SEATON seatonfanny@gmail.com	 Signed Authenticated	19.06.2025 08:44 19.06.2025 08:44	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1994/01/26) IP: 217.61.226.13
Carina Eva Marie Toresson info@toressonrevision.se	 Signed Authenticated	19.06.2025 15:53 19.06.2025 15:53	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/11/25) IP: 2.67.86.170

* 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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Stinsen, org.nr 702002-1486.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Stinsen för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt detta krav.

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

Upplysning av särskild betydelse

Som framgår av nyckeltalen i flerårsöversikten har föreningen ett negativt sparande om -150 kronor per kvadratmeter. Det innebär att intäkterna inte fullt ut räcker till att finansiera fastighetens drift och löpande verksamhet samt att inget nytt sparande för framtida underhåll genereras. Som framgår under *Upplysning vid förlust* i förvaltningsberättelsen uppdaterar styrelsen årligen budgeten tillsammans med den ekonomiska förvaltaren. Jag har till styrelsen framfört min rekommendation att arbeta vidare med att förbättra sparandet för att säkerställa en långsiktigt hållbar ekonomi.

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 på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 min revision använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland 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 BRF Stinsen för räkenskapsåret 2024 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. 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 grunder 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.

Dag som framgår av min digitala signatur

Carina Toresson



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

19.06.2025 16:14

SENT BY OWNER:

Carina Toresson · 19.06.2025 16:13

DOCUMENT ID:

Sk8escWEel

ENVELOPE ID:

ryrgjqZNxg-Sk8escWEel

DOCUMENT NAME:

RB BRF Stinsen 2024.pdf

2 pages

SHA-512:

84bf3e92c4c6fb799b69e24be6a97be217c7ac617b2329

98cc5a3e65e38960b35aca503db92c953be85055b95f28

9b60f9abf1a8c8622a04eacfd5bdb4de1e5c

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Carina Eva Marie Toresson	Signed	19.06.2025 16:14	eID	Swedish BankID (DOB: 1983/11/25)
n carina@toressonrevision.se	Authenticated	19.06.2025 16:14	Low	IP: 2.67.86.170

* 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