

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STAMMEN

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.

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

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.

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.

ÅRSREDOVISNING 2024

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 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 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 2024-05-14.

Kenneth Byström	Ordförande
Brith-Marie Bylén	Ledamot
Anna-Karin Byström	Ledamot
Bert Grafström	Ledamot
Yngve Hansson	Ledamot
Carl-Johan Höiby	Ledamot

Erik Nilsson Borg	Suppleant
-------------------	-----------

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

Revisorer

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

Valberedning

Gustaf Kallryd	Sammanställande
----------------	-----------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-14.

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.

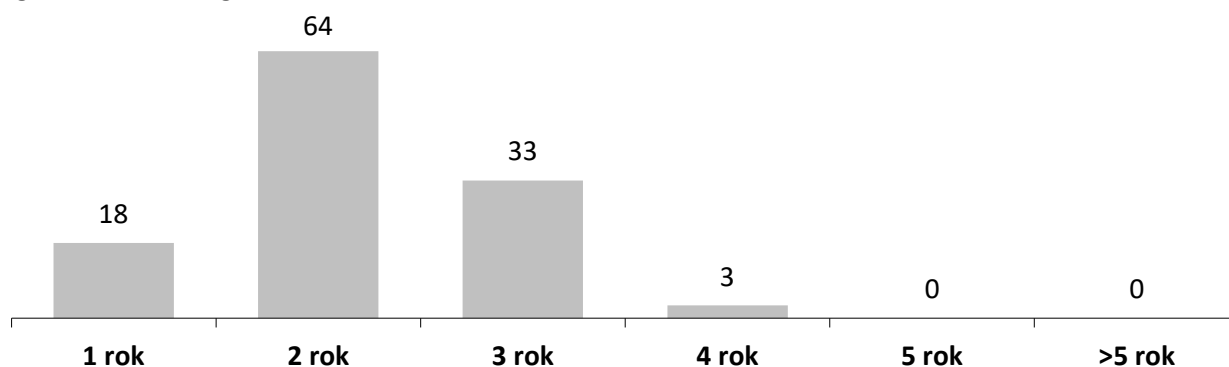
Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Dina Försäkringar. I försäkringen ingår tilläggförsäkring för bostadsrättshavare samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

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

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
Carport	2024-	Pågående
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 145 st, under året har 23 st utträden skett och 26 st inträden skett. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut är 148 st.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	704	667	655	655	655
Årsavgifts andel i % av total intäkt	80,3	78,7	78,1	78,8	78,5
Lån/kvm bostadsrättsyta	5 419	5 098	4 770	4 924	4 788
Lån/kvm totalyta	5 284	4 971	4 650	4 800	4 668
Räntekänslighet (%)	7,7	7,6	7,3	7,5	7,3
Genomsnittsränta (%)	3,1	3,1	1,1	0,8	1,1
Sparande/kvm totalyta	145	275	294	296	280
Energikostnad/kvm totalyta	205	192	186	196	209
Nettoomsättning (tkr)	6 344	6 134	5 981	6 012	6 034
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-908	-596	-724,3	330,9	344,8
Soliditet (%)	0	2,0	3,4	5,4	4,7
Kassalikviditet (%)	40,15	5,8	10,1	11,5	125,7
Kassalikviditet (%) exkl. kortfristiga lån, inkl. nästa års amortering	35,6	57,8	57,9	122,2	125,7

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	243 671	766 453	-595 644	766 800
Disposition av föregående års resultat:			-595 644	595 644	0
Avsättnings till yttre fond		330 000	-330 000		0
Uttag ur yttre fond		-40 766	40 766		0
Årets resultat				-907 937	-907 937
Belopp vid årets utgång	352 320	532 905	-118 425	-907 37	-141 137

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	-118 424
årets förlust	-907 937
	-1 026 361

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	330 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-147 338
i ny räkning överföres	-1 209 023
	-1 026 361

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

RESULTATRÄKNING

		2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 343 829	6 134 196
Övriga rörelseintäkter		69 799	85 605
Summa rörelseintäkter		6 413 628	6 219 801
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	3	-3 568 113	-3 346 730
Övriga externa kostnader		-623 162	-555 052
Personalkostnader	4	-96 877	-91 774
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 837 046	-1 704 953
Summa rörelsekostnader		-6 125 198	-5 698 509
Rörelseresultat		288 430	521 292
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12 771	17 306
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 209 138	-1 134 242
Summa finansiella poster		-1 196 367	-1 116 936
Resultat efter finansiella poster		-907 937	-595 644
Resultat före skatt		-907 937	-595 644
Årets resultat		-907 937	-595 644

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR		2024-12-31	2023-12-31
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	36 526 106	37 559 152
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	0	0
Pågående nyanläggningar	8	2 819 181	0
Summa materiella anläggningstillgångar		39 345 287	37 559 152
Summa anläggningstillgångar		39 358 662	37 572 527
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		11 505	4 160
Övriga fordringar		103 950	58 191
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		417 232	411 144
Summa kortfristiga fordringar		532 687	473 495
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		477 615	984 770
Summa kassa och bank		477 615	984 770
Summa omsättningstillgångar		1 010 302	1 458 265
SUMMA TILLGÅNGAR		40 368 964	39 030 792

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	532 905	243 671
Summa bundet eget kapital	885 225	595 991
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-118 424	766 454
Årets resultat	-907 937	-595 644
Summa fritt eget kapital	-1 026 361	170 810
Summa eget kapital	-141 136	766 801
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut 9	37 993 973	13 224 703
Summa långfristiga skulder	37 993 973	13 224 703
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	1 210 000	23 654 270
Leverantörsskulder	383 823	439 923
Skatteskulder	23 698	19 483
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	898 606	925 612
Summa kortfristiga skulder	2 516 127	25 039 288
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	40 368 964	39 030 792

KASSAFLÖDESANALYS

	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	288 430	521 292
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 837 046	1 704 953
Erhållen ränta	12 771	17 306
Erlagd ränta	-1 252 635	-1 027 683
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	885 612	1 215 868
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	-7 345	4 784
Förändring av kortfristiga fordringar	-51 847	-102 448
Förändring av leverantörsskulder	-56 100	-2 726 301
Förändring av kortfristiga skulder	20 706	53 534
Kassaflöde från den löpande verksamheten	791 026	-1 554 563
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-3 623 181	-2 402 440
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 623 181	-2 402 440
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	3 500 000	3 500 000
Amortering av lån	-1 175 000	-1 116 250
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 325 000	2 383 750
Årets kassaflöde	-507 155	-1 573 253
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	984 770	2 558 023
Likvida medel vid årets slut	477 615	984 770

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 (K2) och (BFNAR 2023:1) kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Anläggningstillgångar

Byggnadens anskaffningsvärde skrivs av på 50 år, därefter utförda fastighetsförbättringar skrivs av på 10-30 år. Markanläggningar skrivs av på 20 år.

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

Årsredovisningen är upprättad av
NISSES Förvaltnings AB

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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	5 093 642	4 828 610
Hyror lokaler	91 916	86 294
Hyror garage	34 230	56 870
Hyror parkeringar	147 743	210 846
Debiterade elavgifter	227 615	209 723
Balkongtillägg	699 930	700 920
Övriga debiterade avgifter	48 753	40 933
	6 343 829	6 134 196

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

Not 3 Drift- och underhållskostnader

	2023	2023
Fastighetskostnader	656 283	570 460
Löpande underhåll	361 933	490 481
Planerat underhåll	147 338	40 766
Elavgifter	573 804	357 726
Fjärrvärme	575 215	733 200
Vattenavgifter	369 767	336 096
Sophantering	264 445	206 336
Snöröjning/Sandning	154 666	176 640
Kabel-TV	120 672	114 796
Bredband	7 476	5 484
Förbrukningsmaterial	24 720	15 012
Fastighetsförsäkring	113 133	105 731
Fastighetsskatt	198 660	193 822
	3 568 112	3 346 730

Not 4 Anställda och personalkostnader

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

Följande ersättningar har utgått

	2024	2023
Styrelsearvoden	78 271	74 482
Sociala kostnader	18 606	17 292
	96 877	91 774

NOTER TILL BALANSRÄKNING

Not 5 Hyresrätter och liknande rättigheter

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	13 375	13 375
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 375	13 375
Utgående redovisat värde	13 375	13 375

Not 7 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	59 195 516	53 823 166
Inköp	804 000	5 372 350
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	59 999 516	59 195 516
Ingående avskrivningar	-21 636 364	-19 931 411
Årets avskrivningar	-1 837 046	-1 704 953
Utgående ackumulerade avskrivningar	-23 473 410	-21 636 364
Utgående redovisat värde	36 526 106	37 559 152
Taxeringsvärden byggnader	57 332 000	57 332 000
Taxeringsvärden mark	20 100 000	20 100 000
	77 432 000	77 432 000

Not 7 Pågående nyanläggningar

Pågående anläggning av värmeåtervinning och solceller.

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	2 969 910
Inköp under året	2 819 181	2 402 440
Omklassificeringar	0	-5 372 350
Utgående anskaffningsvärden	2 819 181	0

Not 8 Skulder till kreditinstitut

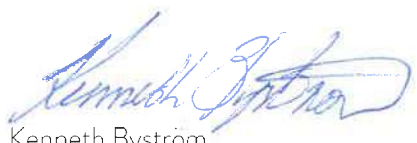
Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek AB	2,99	2029-09-30	1 033 750	0
Stadshypotek AB	1,44	2026-10-30	1 109 896	1 139 896
Stadshypotek AB	1,05	2026-03-01	1 222 192	1 242 192
Stadshypotek AB	1,07	2026-04-30	180 000	260 000
Stadshypotek AB	3,96	2026-04-30	230 000	330 000
Stadshypotek AB	2,80	2027-10-30	1 040 000	1 090 000
Stadshypotek AB	4,27	2028-06-30	2 623 750	2 723 750
Stadshypotek AB	1,00	2026-06-30	4 507 615	4 627 615
Stadshypotek AB	3,69	2027-01-30	20 440 520	20 920 520
Stadshypotek AB	4,12	2028-03-01	3 351 250	3 436 250
Stadshypotek AB	3,43	2029-06-30	3 465 00	0
Nordea Hypotek AB			0	1 108 750
			39 203 973	36 878 973
Kortfristig del av långfristig skuld			1 210 000	23 654 270
-varav amortering			1 210 000	1 140 000

Beräknad del av skulden som förfaller till betalning senare än fem år från balansdagen är 33 643 973 kr.

Not 9 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	41 115 000	39 233 000
	41 115 000	39 233 000

Sundsvall den 23 / 4 2025



Kenneth Byström
Ordförande



Brith-Marie Bylén
Ledamot



Anna-Karin Byström
Ledamot



Bert Grafström
Ledamot



Erik Nilsson Borg
Yngve Hansson
Ledamot
Suppleant



Carl-Johan Höiby
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 23 / 4 2025

ess2 redovisning & revision AB



Ted Sundberg
Auktoriserad revisor

* Ledamot Yngve Hansson är
pga. sjukdom oförmögen att
skriva under Årsredovisning 2024



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 2024. 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 2024 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 Standards 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 beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

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 2024 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.

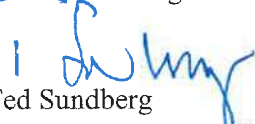
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. 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

Styrelsen har inte fullgjort sina skyldigheter enligt Lag om ekonomiska föreningar och föreningens stadgar (15§). Årsredovisningen för räkenskapsåret 2023 (föregående år) överlämnades till revisorn först den 17 april 2024 och föreningsstämman hölls den 14 maj 2024. Detta fick till följd att årsredovisningen och revisionsberättelsen inte har varit tillgängliga för medlemmarna i den tid och på det sätt som krävs enligt gällande regelverk. Vidare innebär detta att föreningsstämman den 14 maj 2024 inte hade möjlighet att fatta beslut om fastställande av årsredovisningen. Detta då revisors underskrift av årsredovisning och revisionsberättelse daterades 21 maj 2024.

Sundsvall den 23 april 2025

ess2 redovisning & revision AB


Ted Sundberg
Auktoriserad revisor Far

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

FÖRVALTNINGS AB
NISSES

SUNDSVALL
vägen 156
www.nissesforvaltning.se