

Årsredovisning
för
BRF Stina i Stockholm
769604-1016

Räkenskapsåret
2025

Styrelsen för BRF Stina i Stockholm, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och hyra ut lokaler till näringsidkare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-03-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-10-20. Adress: Västmannagatan 77, Frejgatan 46A och 46B 113 26 Stockholm. Föreningens säte är i Stockholms kommun, Stockholms län.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Midgård 3	2000-11-20	Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Bostadsrätterna och är försäkrad hos försäkringsbolaget Folksam. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen. Bostadsrättstillägg, som dock är förenad med vissa villkor, ingår för alla bostadsrätter i föreningens fastighetsförsäkring.

Marken innehas med äganderätt.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten byggdes 1903 och består av ett flerbostadshus ett till fem våningar.

Byggnadernas totala yta uppgår enligt taxeringsbeskedet till 3 729 kvadratmeter, varav 2 887 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 842 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 39 lägenheter med bostadsrätt och 5 lokaler som hyrs ut till näringsidkare.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
5	19	8	7

I föreningens lokaler bedrivs följande verksamheter

Verksamhet	Yta	Löptid t.o.m	Uppsägnings tid
Bageri	185	2028-09-30	9 mån
Frisörsalong	84	2028-09-30	9 mån
Bokförlag	79	2027-12-31	9 mån
Grossistverksamhet	39	2028-09-30	9 mån
Bildelsförsäljning	455	2028-08-31	9 mån

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Byggnadernas tekniska status

Genomgångar görs regelbundet för att möjliggöra en förlängning av livslängden och förbättring av kvaliteten i byggnaderna och den yttre miljön. Det förebyggande underhållet är alltid billigare än avhjälpande underhåll.

Föreningen följer en underhållsplan som har uppdaterats under 2025 och sträcker sig därefter fram till 2074. Underhållsplanen är ett verktyg för att skapa trygghet i boendet och säkra fastighetens värde över tiden.

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av Botema Fastighets AB.

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

Följande uppdrag har skötts av Kents rör och fastighetsservice:

- Teknisk förvaltning

Övriga avtal

- | | |
|---------------|------------------------------|
| - Ventilation | Södra Ventilationsgruppen AB |
| - Lokalvård | AtlasBore |
| - Värme | Stockholm Exergi |
| - Brandskydd | LTP Säkerhetsteknik AB |
| - Hiss | Hissen AB |
| - Bredband | Tele 2 |

Utförda investeringar och underhållsarbeten under tidigare år

Genomförd åtgärd

Installation av fjärrvärme	1989
Rörstambyte	1989
Elstambyte	1989
Nya balkonger	2000-talet
Avisningssystem	2002/2011
Säkerhetsdörrar	2006
Nya entrédörrar	2008
Expansionskärl	2009
Stamreglerventil	2010
Radiatorventiler	2010
Ommålning av taket	2011
Omputsning av fasad och renovering av fönster	2011
Rivning och uppbyggnad av innergården	2012
Byte av undercentral	2015
Skalskyddsåtgärder	2017
Systematiskt brandskyddsarbete (SBA)	2017
Nytt passersystem	2019
Balkongrenoveringar	2019
Nya entrédörrar lokaler	2020
Fönsterrenovering	2020
Fönstermålning	2022
Byte termostatventiler	2022
Byte torktumlare i tvättstuga	2022
OVK	2023
Injustering av värmesystem, del 1	2024
Relining källarstamledning	2024
Injustering av värmesystem	2025
Byte av fasadglas i Bageriet	2025

Medlemsinformation

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 39 st.
Av föreningens medlemslägenheter har 6 överlåtits under året.
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut 67 st.

Om bostadsrättsöverlåtelse

Vid bostadsrättsöverlåtelse debiteras köparen överlåtelseavgift och eventuell pantsättningsavgift, enligt stadgarna. Styrelsen informerar också om att föreningens stadgar tillåter att neka medlemskap om det antas att förvärvaren inte kommer att permanent bosätta sig i lägenheten, då det krävs en så kallad boendeavsikt för medlemskap.

Om andrahandsuthyrning

Styrelsens utgångspunkt är att föreningens medlemmar ska bo i bostadsrättsföreningen. Styrelsen ser allvarligt på att andrahandsuthyrning sker utan att söka tillstånd eftersom det strider mot föreningens stadgar (18 §), bostadsrättslagen (7 kap 10-11 §§) och den information styrelsen i Brf Stina har lagt ut på föreningens hemsida.

Vid prövning av en ansökan om andrahandsuthyrning via Airbnb eller en motsvarande tjänsteleverantör beaktar styrelsen att en korttidsuthyrning via Airbnb eller en motsvarande tjänsteleverantör kan liknas vid hotellverksamhet och det kan uppfattas som störande för övriga boende föreningen när många okända personer rör sig i fastigheten. (Jfr Hyresnämndens i Stockholms beslut 2015-08-17 i ärende nr 8741-15). Upplägget med Airbnb och motsvarande tjänsteleverantörer strider helt enkelt mot utgångspunkten att föreningens medlemmar ska bo i bostadsrättsföreningen vilket styrelsen ser som en förutsättning för att föreningen ska fungera.

En medlem bör därför utgå från att en ansökan om korttidsuthyrning i andra hand via Airbnb eller en motsvarande tjänsteleverantör kommer att avslås.

Styrelsen

Styrelsen har sedan föregående årsstämma haft följande sammansättning

Johan Sander	Ledamot	
Daniel Witschard	Ledamot	
Viktor Winblad	Ledamot	Ordförande
Lars Karlsson	Ledamot	
Karin Nilsson	Ledamot	
Oscar Norén	Suppleant	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen av två ledamöter i förening.
Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Auktoriserad revisor Daniel Boström.

Valberedning

Valberedningen består av Leila Söderström och Felix Kaltea.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2025-05-27 och extra föreningsstämma 2025-11-27.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 669	3 589	3 348	3 102
Resultat efter finansiella poster	390	125	-298	-599
Årsavg.per kvm bostadsyta	649	639	597	557
Soliditet (%)	73,14	71,71	70,00	70,00
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	3 902	4 197	4 331	4 572
Skuldsättning per kvm bostadsrätt (kr/kvm)	5 040	5 421	5 686	5 906
Sparande per kvm (kr/kvm)	301	282	132	0
Räntekänslighet (%)	7,80	8,50	9,37	10,61
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	258	252	233	246
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	48,00	49,81	50,47	49,25

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Årsavg per kvm bostadsrättsyta

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsytan.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Skuldsättning per kvm totalyta

Räntebärande skulder dividerad med kvm totalyta

Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta

Räntebärande skulder dividerad med kvm upplåten med bostadsrätt

Sparande per kvm (kr)

Föreningens resultat + avskrivningar + exceptionell kostnad/intäkt + planerat underhåll i förhållande till totalyta

Räntekänslighet (%)

Föreningens lån i förhållande till årsavgifter

Energikostnad (kr)

Bokförd vatten, el och värmekostnad i förhållande till totalyta

Medlemmarnas kostnad för egen elförbrukning ingår ej i årsavgiften.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter:

Föreningens årsavgifter i förhållande till totala rörelseintäkter.

Föreningens ekonomi

Årets resultat

Föreningen redovisar ett positivt resultat om 390 tkr efter finansiella poster. Genom en balanserad hantering av intäkter och kostnader har föreningen upprätthållit en stabil ekonomi och skapat förutsättningar för en hållbar drift.

Utfallet av 2025 är bättre än budgeterat vilket till stor del beror på att föreningen omprövat tidigare momsdeklarationen baserat på omsättning istället för som tidigare yta och därmed i år erhållit ytterligare momsavdrag med ca 190 tkr avseende åren 2019 och 2020.

Förändrade principen innebär för föreningen ökat momsavdrag och minskade kostnader.

Under året har 1 100 tkr amorterats, vilket minskar skuldsättningen och bidrar till lägre räntekostnader. Kassaflödet från verksamheten har varit stabilt tack vare ökade intäkter och en effektiv kostnadskontroll.

Styrelsen arbetar med ett långsiktigt perspektiv för att säkerställa föreningens ekonomiska stabilitet och skapa en trygg grund för framtida underhåll och investeringar.

Årsavgifter

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 1 januari 2025 med 1,6%.

Lån

Föreningen har per årsskiftet 5 stycken lån hos SEB om sammanlagt sammanlagt 14.550.000 kr och ca 20 % av föreningens lån är placerade med rörlig ränta. Räntevillkor och föreningens bindningstider framgår av not 10.

Skatter och avgifter

Enligt gällande regler är det den som äger fastigheten vid ingången av året som är skyldig att betala fastighetsskatt/fastighetsavgift. Statlig fastighetsskatt betalas för lokaler med 1 % av lokalernas taxeringsvärde. För bostäderna betalas en kommunal fastighetsavgift om 1 724 kr per bostadslägenhet.

Föreningen är skattemässigt att betrakta som en äkta bostadsrättsförening.

Förändringar i eget kapital

	Belopp årets ingång	Disp av föreg. års resultat	Förändring under året	Belopp årets utgång
Medlemsinsatser	42 945 087	0	0	42 945 087
Upplåtelseavgifter	7 169 685	0	0	7 169 685
Fond för UH	3 035 730	0	776 000	3 811 730
Balkong fond	67 620	0	15 120	82 740
Balanserat Resultat	-9 371 829	124 677	-776 000	-10 023 152
Årets resultat	124 677	-124 677	390 073	390 073
Totalt	43 970 970	0	405 193	44 376 163

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserat resultat	-10 023 152
årets vinst	390 073
	-9 633 079

behandlas så att	
avsättning till yttre fond enligt stadgarna	492 000
Av fond för yttre UH ianspråktas	0
i ny räkning överföres	-10 125 079
	-9 633 079

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	3 657 917	3 588 713
Övriga rörelseintäkter	2	243 921	115 870
Summa rörelseintäkter		3 901 838	3 704 583
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-1 525 309	-1 614 892
Driftskostnader	4	-574 350	-590 047
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	5	-159 558	-128 920
Personalkostnader	6	-105 135	-69 652
Avskrivningar	7	-696 937	-696 937
Summa rörelsekostnader		-3 061 290	-3 100 448
Rörelseresultat		840 548	604 135
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11 276	13 590
Räntekostnader och liknande resultatposter		-461 752	-493 048
Summa finansiella poster		-450 476	-479 458
Resultat efter finansiella poster		390 073	124 677
Årets resultat		390 073	124 677

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	58 412 921	59 101 710
Inventarier, verktyg och installationer	9	89 624	97 772
Summa materiella anläggningstillgångar		58 502 545	59 199 482
Summa anläggningstillgångar		58 502 545	59 199 482
<i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		696 774	710 342
Övriga fordringar		231 117	109 184
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		76 172	71 756
Summa kortfristiga fordringar		1 004 063	891 282
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 168 897	1 227 393
Summa kassa och bank		1 168 897	1 227 393
Summa omsättningstillgångar		2 172 960	2 118 675
SUMMA TILLGÅNGAR		60 675 505	61 318 157

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		50 114 772	50 114 772
Avsättning balkongunderhåll		82 740	67 620
Fond för yttre underhåll		3 811 730	3 035 730
Summa bundet eget kapital		54 009 242	53 218 122
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-10 023 152	-9 371 829
Årets resultat		390 073	124 677
Summa ansamlad förlust		-9 633 079	-9 247 152
Summa eget kapital		44 376 163	43 970 970
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	7 280 000	4 380 000
Deposition		265 539	265 539
Summa långfristiga skulder		7 545 539	4 645 539
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	7 270 000	11 270 000
Leverantörsskulder		128 507	154 046
Skatteskulder		13 582	6 948
Övriga skulder		213 430	159 784
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 128 284	1 110 870
Summa kortfristiga skulder		8 753 803	12 701 648
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		60 675 505	61 318 157

Kassaflödesanalys	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		390 073	124 677
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		696 937	696 937
Betald skatt		-161 479	15 544
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		925 531	837 158
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av avgifts- och hyresfordringar		13 568	50 722
Förändring av kortfristiga fordringar		41 765	-46 891
Förändring av leverantörsskulder		-25 539	-128 089
Förändring av kortfristiga skulder		71 059	-50 847
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 026 384	662 053
Investeringsverksamheten			
Finansieringsverksamheten			
Inbetalning balkongfond		15 120	15 120
Amortering av lån		-1 100 000	-500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 084 880	-484 880
Årets kassaflöde		-58 496	177 173
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 227 393	1 050 219
Likvida medel vid årets slut		1 168 897	1 227 392

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Från 2020 klassificeras lån som förfaller/villkorsändras inom 1 år som kortfristiga skulder i årsredovisningen tillsammans med planenlig amortering. Lånen är dock av långfristig karaktär och styrelsen avser att förlänga dem vid villkorsändringsdatum. Se vidare not 10 med detaljerad uppställning av föreningens lån.

Avsättning till yttre underhållsfond har gjorts enligt stadgarna enligt underhållsplan. Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed. Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Tillämpade avskrivningsprocent:

Byggnader/Renovering butik	1,00
Gårdsrenovering	1,50
Takarbeten	5,00
Fasad	3,34
Torktumlare	6,67

Not 1 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter	1 799 128	1 771 368
Hyror lokaler	1 784 845	1 743 401
Årsavgift kabel-TV/bredband	73 944	73 944
	3 657 917	3 588 713

I årsavgifterna ingår värme och vatten. Kabel-tv och bredband debiteras separat som ett obligatoriskt tillägg och framgår på en egen rad i noten.

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Överlåtelseavgift och pant.avg	21 357	2 817
Utdelning Brandkontoret	11 336	11 076
Övriga ersättningar och intäkter	9 514	80 797
Andrahandsuthyrning	5 702	21 180
Återbetalning omprövning moms	196 012	0
	243 921	115 870

Not 3 Fastighetskostnader

	2025	2024
Övriga reparationer och planerat underhåll	-403 266	-523 360
Markytor, trädgård	-1 290	-12 855
El	-143 054	-146 362
Värme	-596 482	-591 765
Vatten och avlopp	-224 407	-201 089
Sophämtning/renhållning	-156 810	-139 461
	-1 525 309	-1 614 892

Not 4 Driftskostnader

	2025	2024
Städning	-62 451	-54 396
Besiktning hiss	0	-4 913
Hisservice	-15 340	-39 517
Övriga fastighetskostnader	-25 003	-40 065
Fastighetsförsäkring	-105 496	-99 273
Kabel-tv	-24 141	-24 016
Bredband	-74 666	-73 732
Fastighetsskötsel	-33 918	-28 889
Fastighetsskatt	-217 236	-203 570
Snöröjning	-16 099	-20 158
OVK	0	-1 500
	-574 350	-590 029

Not 5 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2025	2024
Revisionsarvoden	-30 938	-30 813
Rådgivning	-38 194	-1 477
Fastighetsförvaltning	-78 461	-85 866
Porttelefon	-1 398	
Bankkostnader	-4 807	-5 004
Föreningsavgift	-5 760	-5 760
	-159 558	-128 920

Not 6 Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsearvoden ink.soc.avg.	-105 135	-69 652
	-105 135	-69 652

Not 7 Avskrivningar

	2025	2024
Byggnad	-381 589	-381 589
Ombyggnad	-307 200	-307 200
Inventarier/verktyg	-8 148	-8 148
	-696 937	-696 937

Not 8 Byggnader och mark/Renovering butik

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark		
Vid årets början	56 854 250	56 854 250
Utgående anskaffningsvärde	56 854 250	56 854 250
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-7 896 340	-7 514 751
Årets avskrivningar enligt plan	-381 589	-381 589
Utgående avskrivning enligt plan	-8 277 929	-7 896 340
Planenligt restvärde vid årets slut	48 576 321	48 957 910
Taxeringsvärde		
Byggnad	74 000 000	61 800 000
Mark	90 000 000	98 200 000
	164 000 000	160 000 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	149 000 000	146 000 000
Lokaler	15 000 000	14 000 000
	164 000 000	160 000 000
Ackumulerade anskaffningsvärden ombyggnad		
Vid årets början	15 551 615	15 551 615
Utgående anskaffningsvärde	15 551 615	15 551 615
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-5 407 815	-5 100 615
Årets avskrivningar enligt plan	-307 200	-307 200
Utgående avskrivning enligt plan	-5 715 015	-5 407 815
Planenligt restvärde vid årets slut	9 836 600	10 143 800
Totalt planenligt restvärde vid årets slut - Byggnader och mark		
Byggnader och mark	48 576 321	48 957 910
Ombyggnad	9 836 600	10 143 800
	58 412 921	59 101 710

Not 9 Inventarier och verktyg

	2025-12-31	2024-12-31
Anskaffningsvärden	122 216	122 216
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	122 216	122 216
Vid årets början	-24 444	-16 296
Årets avskrivningar	-8 148	-8 148
Utgående ackumulerade avskrivningar	-32 592	-24 444
Utgående redovisat värde	89 624	97 772

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för villkorsändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
SEB	2,21	2026-12-28	1 800 000	2 400 000
SEB	2,3	2026-03-28	1 100 000	1 100 000
SEB	2,7	2028-07-28	2 900 000	3 400 000
SEB	4,56	2027-09-28	4 380 000	4 380 000
SEB	2,32	2026-09-28	4 370 000	4 370 000
			14 550 000	15 650 000
Kortfristig del av långfristig skuld			7 270 000	11 270 000

Lån som förfaller/villkorsändras inom 1 år klassificeras som kortfristiga skulder i årsredovisningen.
Lånen är dock av långfristig karaktär och styrelsen avser att förlänga dem vid villkorsändringsdagen.

Not 11 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	31 020 000	31 020 000
	31 020 000	31 020 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Under första halvåret 2026 sker en renovering av våra 3 trapphus för att återfå en del av sekelskiftskänsla och förbättra säkerhet genom förbättrade lägenhetsdörrar. Finansiering av trapphuset sker genom upptagning av lån.

Föreningen omprövar tidigare momsredovisningar pga av ändrad handledning från Skatteverket. Tidigare fördelning enligt yta omprövas nu med omsättningsrelation vilket innebär betydande återbetalning av moms. Omprövning kvarstår av året 2021- 2025 vilket är avsikten att det ska ske under 2026.

Enligt beslut höjdes årsavgifterna 1 januari 2026 med 0,9%.

Underskrifter

Datum när årsredovisningen beslutades: 2026-05-13

Stockholm

Viktor Winblad
Ordförande

Daniel Witschard

Johan Sander

Lars Karlsson

Karin Nilsson

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Daniel Boström
Auktoriserad revisor

Undertecknat dokument



Signerad text:

Jag undertecknar och accepterar härmed innehållet i PDF-filen (1) och alla avtal däri:

Fil (1)

Namn: 32-202605131247-296360.pdf

Storlek: 199543 bytes

Hashvärde SHA256:

bbc6db78a65ff7240c93206ac41d8c833f42ecf510ee8d932128dfac77a11865

Originalfilen och alla signaturer bifogas denna PDF.

För att öppna bilagorna kan en dedikerad PDF-läsare behövas.

Undertecknad av 6:

Lars Mikael Karlsson

Signerad med BankID 2026-05-13 14:18 Ref: 019e2145-fed3-71e0-8b79-01fd36b8b311

Viktor Ove Gunnar Winblad

Signerad med BankID 2026-05-13 15:23 Ref: 019e2181-72ef-7793-8d1f-49af1fce96b7

KARIN NILSSON

Signerad med BankID 2026-05-13 17:04 Ref: 019e21dd-8d71-70ec-b633-7d5b56e15d88

DANIEL WITSCHARD

Signerad med BankID 2026-05-13 17:08 Ref: 019e21e1-d055-76c2-bb23-2d7c16dc039c

Johan Fredrik Sander

Signerad med BankID 2026-05-13 17:10 Ref: 019e21e3-6383-7cd4-b0c0-40e0711a112b

Lars Daniel Andreas Boström

Signerad med BankID 2026-05-13 19:49 Ref: 019e2275-66e9-78c5-9a95-f91eeba89f77

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Stina i Stockholm

Org.nr. 769604-1016

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Stina i Stockholm för år 2025.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Daniel Boström

Auktoriserad revisor

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.