

Bostadsrättsföreningen Stinsen i Norrköping

Org.nr: 769631-2227

Årsredovisning 2025

Räkenskapsåret 20250101 - 20251231



Innehållsförteckning

Sida

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Stinsen i Norrköping, organisationsnummer 769631-2227, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende och eventuella lokaler åt medlemmarna för privat nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har del i två gemensamhetsanläggningar. Mässingen GA:1 har bildats för Rodgagatan. Det avser drift och underhåll av tillfartsväg. Föreningen svarar för 38 andelar, av gemensamhetsanläggningens totala 103 andelar. Den andra avser nedfart till garage samt inpassering genom föreningens tomt till grannfastigheten Brf Promenaden.

Föreningens säte är i Norrköpings kommun.

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Försäkring

Fastigheten är försäkrad via If Skadeförsäkring

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	Mats Turesson
Ledamot	Niklas Larsson
Ledamot	Anders Hansson
Ledamot	Filip Göransson
Ledamot	Lisa Bäckman
Ledamot	Niklas Gambe
Ledamot	Joakim Sjöstrand
Suppleant	Claes Brusander
Suppleant	Tomas Haraldsson

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Claes Brusander, Tomas Haraldsson, Mats Turesson, Anders Hansson

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare har varit två i förening av ledamöterna.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-21.

På stämman deltog 20 medlemmar.

Revisor

Extern Martin Nord
Baker Tilly AB

Valberedning

Valberedningen har bestått av Lars-Åke Wester,
sammankallande, och Natalie Loguinova och Maria Thyberg.

Information om fastigheten

Föreningens adresser:

Rodgagatan 1, 3, Sveagatan 1, 3, 5, Godsgatan 7,9,11

Nybyggnadsår: 2019

Värdeår: 2019

Fastighetsbeteckning: Mässingen 3

Det finns en aktuell underhållsplan.

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m ²
1 rok	5	149
2 rok	5	274
3 rok	22	1 844
4 rok	11	1 160
5 rok	1	141
6 rok	2	298
1 rok	10	440
Summa	56	4 306

Totalt antal bostadslägenheter: 56

Lokaler upplåtna med hyresrätt

	Antal	Total yta m ²
	1	87

Garaget har en yta på 977 kvm vilket ger en totalyta på 5 370 kvm.

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning - FRUBO AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året så har samtliga lån omsatts och har löptider om 12 månader. Räntekostnaderna har sjunkit under året i samband med att lånen har omsatts. Garantibesiktning, 5 år, har genomförts under året och garantiarbeten har utförts. Den löpande förvaltningen och underhållet av fastigheten och trädgården har varit på en mycket bra nivå.

Medlemsinformation

81 medlemmar vid räkenskapsårets början.
Under året har 7 överlåtelse skett.

56 bostadsrätter

78 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning, tkr	4 996	4 856	4 524	3 810
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 178	- 435	- 279	- 228
Soliditet ¹ , %	72	72	72	72
Balansomslutning, tkr	214 081	214 828	215 952	216 820
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	1 034	1 017	941	
Skuldsättning / kvm	10 910	11 027	11 143	
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	13 606	13 752	13 896	
Sparande / kvm	231	178	206	
Räntekänslighet	13	14	15	
Energikostnad / kvm	180	168	152	
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	89	90	90	

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Nyckeltalsdefinitioner

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.

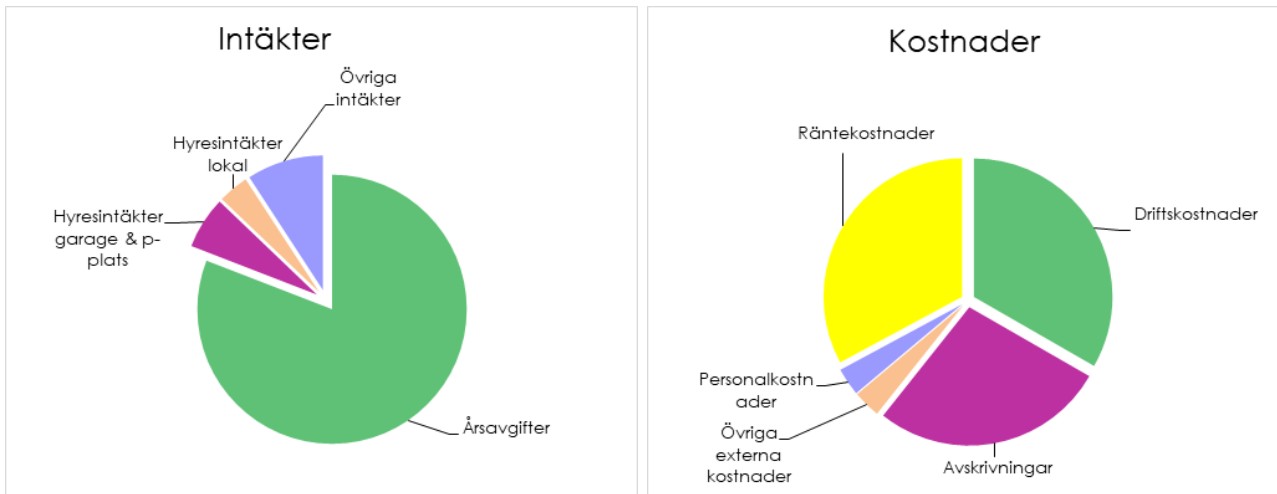
Räntekänslighet: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med 1 procentenhet.

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.

Upplysning förlust:

I resultatet ingår avskrivningar med 1 417 tkr, exkluderas avskrivningarna blir resultatet + 1 239 tkr.
Avskrivningarna påverkar inte föreningens likviditet, vilken är god.
Föreningens räntekostnader har minskat under året.



Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	155 578 000	722 000	- 868 907	- 434 934
Resultatdisposition enligt stämman:				
Reservering fond för yttre underhåll		189 000	-189 000	
Balanseras i ny räkning			- 434 934	434 934
Årets resultat				- 178 423
Belopp vid årets utgång	155 578 000	911 000	- 1 492 841	- 178 423

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 1 492 842
Årets resultat	- 178 423
Totalt	- 1 671 265

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	193 000
Balanseras i ny räkning	- 1 864 265
Totalt	- 1 671 265

Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2025	2024
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	1	4 995 903	4 855 999
Summa rörelseintäkter		4 995 903	4 855 999
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	2	-1 723 255	-1 720 116
Övriga externa kostnader	3	-165 660	-172 011
Personalkostnader	4	-168 134	-151 112
Avskrivningar		-1 417 008	-1 390 795
Summa rörelsekostnader		-3 474 057	-3 434 034
RÖRELSERESULTAT		1 521 846	1 421 965
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		34 505	69 875
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 734 774	-1 926 774
Summa finansiella poster		-1 700 269	-1 856 899
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-178 423	-434 934
RESULTAT FÖRE SKATT		-178 423	-434 934
ÅRETS RESULTAT		-178 423	-434 934

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	210 232 821	211 647 249
Inventarier, verktyg och installationer	6	1 703	4 283
Summa materiella anläggningstillgångar		210 234 524	211 651 532
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	7 , 8	50 000	50 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		50 000	50 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		210 284 524	211 701 532
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		2 615	2 983
Övriga fordringar		7 637	2 616
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	99 241	33 892
Fordringar hos koncernföretag		232 000	213 750
Summa kortfristiga fordringar		341 493	253 241
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 454 925	2 873 277
Summa kassa och bank		3 454 925	2 873 277
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 796 418	3 126 518
SUMMA TILLGÅNGAR		214 080 942	214 828 050



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		155 578 000	155 578 000
Fond för yttre underhåll		911 000	722 000
Summa bundet eget kapital		156 489 000	156 300 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 492 842	-868 907
Årets resultat		-178 423	-434 934
Summa fritt eget kapital		-1 671 265	-1 303 841
SUMMA EGET KAPITAL		154 817 735	154 996 159
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	58 589 557	59 213 953
Leverantörsskulder		119 434	124 216
Skatteskulder		0	7 256
Övriga skulder		46 476	42 792
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	507 740	443 674
Summa kortfristiga skulder		59 263 207	59 831 891
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		214 080 942	214 828 050



Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		1 521 845	1 421 964
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		1 417 008	1 390 795
Summa		2 938 853	2 812 759
Erhållen ränta		34 505	69 875
Erlagd ränta		-1 734 774	-1 926 774
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		1 238 585	955 861
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		-88 252	24 254
Förändring av rörelseskulder		55 711	-64 745
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 206 044	915 370
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Stängsling av innergård		0	-571 928
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-571 928
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Amortering av lån		-624 396	-624 396
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-624 396	-624 396
Årets kassaflöde		581 648	-280 954
Likvida medel vid årets början		2 873 277	3 154 231
Likvida medel vid årets slut		3 454 925	2 873 277



Noter

Redovisningsprinciper

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

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)	Avskrivning (%)
Byggnad	120	0,833
Inventarier	5	20

Not 1. Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	4 040 533	4 040 534
Hysesintäkter lokaler	182 376	179 544
Hysesintäkter garage och p-platser	313 400	298 800
Kabel-TV	136 416	136 416
Debiterade vatten- och energikostnader	15 456	15 456
Debiterade vattenkostnader	130 672	89 665
Debiterade elkostnader	130 726	95 584
Debiterad elkostnad laddbox	46 324	0
Totalt nettoomsättning	4 995 903	4 855 999

I årsavgiften ingår föreningens utgifter såsom sophämtning, amorteringar m.m.

Not 2. Driftkostnader

	2025	2024
Fastighetsel	406 203	344 273
Uppvärmning	432 666	431 548
Vatten och avlopp	125 598	127 734
Sophämtning	130 152	119 604
Grundavtal hiss	49 635	39 040
Hissbesiktning	6 940	6 715
Övrig funktionell anläggningsservice	0	2 535
Fastighetsskötsel	166 720	160 320
Fastighetsstäd extra	0	1 125
Teknisk förvaltning	26 823	34 368
Trädgårdsskötsel	0	24 375
Snöröjning/sandning	14 730	24 018
Bevakningskostnader	0	3 639
Bredband	102 424	105 242
TV	41 892	42 458
Övriga distribuerade servicetjänster	9 075	8 729
Försäkring	72 629	68 757
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	38 130	41 830
Samfällighetskostnader	10 363	19 500
Förbrukningsmaterial	7 131	9 148
Förbrukningsinventarier	9 539	1 318
Reparation och underhåll	1 313	14 308
Reparation och underhåll portar och lås	28 255	32 507
Reparation och underhåll garage och p-platser	5 961	25 540
Reparation och underhåll el	0	3 413
Reparation och underhåll VVS	43	785
Reparation och underhåll ventilation	26 996	8 779
Reparation och underhåll gård/trädgård	0	14 322
Reparation- och underhållsmaterial	0	4 186
Reparation och underhåll hiss	10 039	0
Totalt driftkostnader	1 723 255	1 720 116

Not 3. Övriga externa kostnader

	2025	2024
Föreningsstämma	2 605	2 838
Medlems- och föreningsavgifter	6 310	6 310
Arvode ekonomisk förvaltning	65 295	100 428
Extra ekonomisk förvaltning	0	2 438
Revisionsarvode	22 250	20 625
Webbsida	4 684	4 634
Telefon	2 552	2 429
Övriga riskkostnader	0	16 248
Konsultarvode	50 197	5 613
Bankkostnader	4 516	5 026
Övriga administrativa kostnader	6 769	2 774
Föreningsomkostnader	483	2 648
Totalt övriga externa kostnader	165 660	172 011

Not 4. Personalkostnader	2025	2024
Styrelsearvode	114 599	104 997
Sociala kostnader	36 007	31 053
Övriga arvoden och löner	13 338	11 462
Sociala kostnader	4 190	3 600
Totalt personalkostnader	168 134	151 112

Not 5. Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnad	166 968 000	166 968 000
Anskaffningsvärde mark	51 050 000	51 050 000
Anskaffningsvärde markanläggningar	571 928	0
Inköp	0	571 928
Utgående anskaffningsvärden	218 589 928	218 589 928
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 6 942 679	- 5 554 464
Årets avskrivningar	- 1 385 832	- 1 385 832
Årets avskrivning på markanläggningar	- 28 596	- 2 383
Utgående avskrivningar	-8 357 107	-6 942 679
Utgående redovisat värde	210 232 821	211 647 249
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	109 626 000	105 986 000
Taxeringsvärde mark	22 787 000	23 797 000
	132 413 000	129 783 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	128 600 000	125 600 000
Lokaler	3 813 000	4 183 000
	132 413 000	129 783 000

Not 6. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	12 903	12 903
Utgående anskaffningsvärden	12 903	12 903
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 8 620	- 6 040
Årets avskrivningar	- 2 580	- 2 580
Utgående avskrivningar	- 11 200	- 8 620
Utgående redovisat värde	1 703	4 283

Not 7. Specifikation andelar i koncern- och intresseföretag **2025-12-31** **2024-12-31**

Specifikation av bolagets innehav av aktier och andelar i koncernföretag.
Ägarandelen av kapitalet avses, vilket även överensstämmer med andelen av rösterna i totalt antal aktier.
Andelen aktier 500 stycken.

Beskrivning	Org.nr	Säte
Garagebolaget Stinsen AB	559041-6375	Norrköping
Antal andelar, %	100	100
Redovisat värde	50 000	50 000

Andelar i övriga företag

Not 8. Andelar i koncernföretag **2025-12-31** **2024-12-31**

Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	50 000	50 000
Utgående anskaffningsvärden	50 000	50 000
Utgående redovisat värde	50 000	50 000

Not 9. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter **2025-12-31** **2024-12-31**

Bostadsrätterna	5 680	6 310
FRUBO AB	7 255	0
Svenska Virtuella	4 225	4 225
IF	24 636	23 357
Byggbeslag	22 994	0
Ränteintäkt	34 451	0
Summa	99 241	33 892

Not 10. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
Danske Bank 1302-01-08217	2026-12-30	2,44 %	19 513 125	19 721 265
Danske bank 1302-01-44027	2026-02-02	2,69 %	19 512 200	19 720 328
Danske bank 1302-01-48294	2026-04-30	2,79 %	19 564 232	19 772 360
Summa skulder till kreditinstitut			58 589 557	59 213 953

Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-58 589 557	-59 213 953
	0	0

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långsiktig och lånen avses att förlängas vid förfall. Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut vara 55 467 457 kr.

Not 11. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
SUEZ	33 766	4 629
Göteborgs Energi	16 163	18 891
E.on Värme	53 114	55 003
E.on El	23 031	23 599
Förskottsbetald avgift / hyra	381 666	336 317
Structor Östergötland	0	4 263
Kreditfaktura HSB	0	-988
HSB	0	1 961
Summa	507 740	443 675

Not 12. Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	62 440 000	62 440 000
Summa:	62 440 000	62 440 000

Underskrifter

Norrköping enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-09

Mats Turesson

Niklas Larsson

Anders Hansson

Filip Göransson

Lisa Bäckman

Niklas Gambe

Joakim Sjöstrand

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

Martin Nord
Auktoriserad revisor

Verifikat

Titel: Brf Stinsen i Norrköping, Årsredovisning 2025

ID: 74702c90-33e2-11f1-9957-3bab0f910106

Status: Signerat av alla

Skapat: 2026-04-09

Underskrifter

Brf Stinsen i Norrköping
niklasgambe@gmail.com

Signerat: 2026-04-09 09:17 BankID NIKLAS GAMBE

Brf Stinsen i Norrköping
lisa.backman3@outlook.com

Signerat: 2026-04-09 10:13 BankID KARIN LISA LINNÉA
BÄCKMAN

Brf Stinsen i Norrköping
mats@turon.se

Signerat: 2026-04-09 11:28 BankID Mats Ove Gunnar Turesson

Brf Stinsen i Norrköping
filip@eastcoastit.se

Signerat: 2026-04-22 10:49 BankID FILIP ROBERT ROLF
GÖRANSON

Brf Stinsen i Norrköping
hanssonanders9@gmail.com

Signerat: 2026-04-09 09:22 BankID Karl Anders Thomas
Hansson

Brf Stinsen i Norrköping
joakim.hallerboij@outlook.com

Signerat: 2026-04-09 10:48 BankID JOAKIM GUNNAR
SJÖSTRAND

Brf Stinsen i Norrköping
brfstinsen.niklaslarsson@gmail.com

Signerat: 2026-04-09 12:14 BankID Niklas Larsson

Baker Tilly AB
martin.nord@bakertilly.se

Signerat: 2026-04-22 13:59 BankID MARTIN EMIL
NORD

Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
235 Original 2025.pdf	1.6 MB	9353 11cf 0abb 3470 a59e 7cac a3fb 1d06 f582 d676 5d3b 23db 53b9 d094 fcdb ff60

Händelser

Datum	Tid	Händelse
2026-04-09	09:11	Skapat Lisa Eriksson, FRUBO Aktiebolag 5564511292. IP: 88.131.253.100
2026-04-09	09:17	Signerat Brf Stinsen i Norrköping Genomfört med: BankID av NIKLAS GAMBE. IP: 193.235.94.125
2026-04-09	09:22	Signerat Brf Stinsen i Norrköping Genomfört med: BankID av Karl Anders Thomas Hansson. IP: 194.71.67.29

Händelser

2026-04-09	10:13	Signerat Brf Stinsen i Norrköping Genomfört med: BankID av KARIN LISA LINNÉA BÄCKMAN. IP: 194.68.235.234
2026-04-09	10:48	Signerat Brf Stinsen i Norrköping Genomfört med: BankID av JOAKIM GUNNAR SJÖSTRAND. IP: 94.234.84.180
2026-04-09	11:28	Signerat Brf Stinsen i Norrköping Genomfört med: BankID av Mats Ove Gunnar Turesson. IP: 212.247.126.54
2026-04-09	12:14	Signerat Brf Stinsen i Norrköping Genomfört med: BankID av Niklas Larsson. IP: 98.97.166.138
2026-04-22	10:49	Signerat Brf Stinsen i Norrköping Genomfört med: BankID av FILIP ROBERT ROLF GÖRANSON. IP: 213.115.245.254
2026-04-22	13:59	Signerat Baker Tilly AB Genomfört med: BankID av MARTIN EMIL NORD. IP: 159.253.30.232



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Stinsen i Norrköping

Org.nr 769631-2227

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Stinsen i Norrköping för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Stinsen i Norrköpings 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 Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 14 maj 2025 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 Bostadsrättsföreningen Stinsen i Norrköping enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Norrköping den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Martin Nord
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

MARTIN NORD

Undertecknare

Serienummer: e676081a70b0b0[...]07e623d470035

IP: 159.253.xxx.xxx

2026-04-22 12:00:49 UTC



Penneo dokumentnyckel: 5PK5U-KPMYH-2W2ZZ-OWYYA-37R6J-RQZ2I

Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.