



Årsredovisning 2025

Bostadsrättsföreningen Sundveda Äng



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Sundveda Äng med säte i Sigtuna kommun org.nr. 716422-6586 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1993. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-08-22.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Sigtuna kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Ölsta Soldatorp 1:4	1993-09-15	1994

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
34	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 190
Totalt 34 objekt		3 190

Föreningens lägenheter fördelas på: 2 st 2 rok, 11 st 3 rok, 15 st 4 rok, 6 st 5 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Sigtuna Ölsta Soldatorp GA:1	G:A	717914-9047	34 / 126	Kommunikationsytor, Avfallsanläggning och sopsortering, Friytor för lek, Spel och rekreation, Grönområden, Belysning inkl. Armaturer och ledningar, Kabel-tv, Dagvattenanläggning, Parkering

Totalt 1 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Linda Siljedahl	Ordförande	2024-06-16	
Gertrud Nerpin	Ledamot	2024-02-19	2025-09-08
Lisa Löfberg	Ledamot	2025-04-06	
Robert Spjuth	Ledamot	2018-12-24	
Annika Orremark	Ledamot	2024-02-19	
Jack Fluch	Ledamot	2023-06-19	2025-02-06
Fredrik Nilsson	Ledamot	2025-09-08	
Marie Wiksten	Suppleant	2024-06-16	2025-09-08

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Robert Spjuth, Annika Orremark och Lisa Löfberg.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Annika Orremark, Linda Siljedahl och Robert Spjuth.

Revisor har varit Joakim Mattson, Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Gösta Thomas Karlsson (sammankallande) och Liselotte Eriksson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-26. På stämman deltog 12 röstberättigade medlemmar samt 11 med fullmakter.

Extra föreningsstämma hölls 2025-03-21. På extrastämman deltog 15 röstberättigade medlemmar, varav 3 via fullmakt.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften höjdes med 5 % från 1 oktober 2025.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-06-13.

Under 2025

Under 2025 har följande genomförts.

1. En hemsida har skapats för föreningen. Där hittas information om föreningen, såsom stadgar, historik, information om ansvarsfördelning, underhållsansvar, men även om aktuella och kommande händelser.
2. Stadgarna har reviderats och beslutats vid en extrastämma och årsstämman.
3. Avloppen har spolats och filmats.
4. En brandskyddsbesiktning har genomförts.
5. Brandvarnare har delats ut till de medlemmar som inte redan hade det.
6. Rutiner för styrelsen har effektiviserats genom anskaffande av digitalt signeringsverktyg, skapande av årshjul och utveckling av mer digital informationsspridning till medlemmarna.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2020	Inspektion av tak utfördes med drönare. Påväxt på tak och fyllda hängrännor upptäcktes på en del fastigheter
2021	Rengöring och behandling mot påväxt på tak utfördes
2021	Rensning av hängrännor utfördes samtidigt
2022	Genomgång av värmepannor
2023	Ett par expansionskärl och kretskort har bytts på värmepannor.
2023	OVK besiktning av ventilationssystemet
2023	Ny underhållsplan upprättad efter inspektion av legitimerad byggnadsinspektör
2024	Reparerade potthål i vägbanan
2024	Garageportarna byttes ut
2024	Vindskivor och knutbrädor sågs över och reparerades
2024	En extra amortering om 1 miljon kronor gjordes av bolån.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Åtgärd
2024-2028	Yttre reparation enligt underhållsplan

Inför 2026

Under 2026 planeras ventilationskontroll.

Medlemsinformation

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 57 och under året har det tillkommit 3 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 56.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	197	94	270	266	306
Skuldsättning, kr/kvm	4 918	4 918	5 232	5 545	5 545
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 918	4 918	5 232	0	0
Räntekänslighet, %	8	8	9	9	9
Energikostnad, kr/kvm	63	55	48	2	1
Årsavgifter, kr/kvm	645	633	597	597	597
Årsavgifter/totala intäkter, %	100	93	93	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	647	680	644	601	601
Nettoomsättning, tkr	2 062	2 028	2 017	2 049	2 029
Resultat efter finansiella poster, tkr	185	-553	448	437	140
Soliditet, %	43	43	30	39	40

Definitioner av de nyckeltal presenteras i not 1

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	7 199 998	0	0	7 199 998
Underhållsfond, kr	3 628 625	0	144 359	3 772 984
S:a bundet eget kapital, kr	10 828 623	0	144 359	10 972 982
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 926 854	-552 559	-144 359	1 229 935
Årets resultat, kr	-552 559	552 559	184 744	184 744
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 374 295	0	40 385	1 414 679
S:a eget kapital, kr	12 202 918	0	184 744	12 387 661

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 176 000 kr samt ianspråktagande skett med 31 641 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	1 374 294
Årets resultat, kr	184 744
Reservation till underhållsfond, kr	-176 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	31 641
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 414 679

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	1 414 679
------------------------------------	------------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 062 345	2 027 997
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	139 826
Summa Rörelseintäkter		2 062 345	2 167 823
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 035 217	-2 021 493
Övriga externa kostnader	Not 5	-68 671	-48 670
Personalkostnader	Not 6	-91 805	-110 304
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-412 098	-412 098
Summa Rörelsekostnader		-1 607 791	-2 592 564
Rörelseresultat		454 554	-424 742
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	75 213	93 298
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-345 023	-221 116
Summa Finansiella poster		-269 810	-127 818
Resultat efter finansiella poster		184 744	-552 559
Resultat före skatt		184 744	-552 559
Årets resultat		184 744	-552 559

Balansräkning

2025-12-31

2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	24 071 814	24 483 911
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		24 071 814	24 483 911
Summa Anläggningstillgångar		24 071 814	24 483 911

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		60	1 493
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	1 274 095	840 609
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	176 213	145 561
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 450 368	987 664

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		3 000 000	2 800 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		3 000 000	2 800 000

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 12	0	313 344
<i>Summa Kassa och bank</i>		0	313 344

Summa Omsättningstillgångar

4 450 368 **4 101 008**

Summa Tillgångar

28 522 181 **28 584 919**

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	7 199 998	7 199 998
Fond för yttre underhåll	3 772 984	3 628 625
Summa Bundet eget kapital	10 972 982	10 828 623

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 229 935	1 926 854
Årets resultat	184 744	-552 559
Summa Fritt eget kapital	1 414 679	1 374 294

Summa Eget kapital

12 387 661 12 202 917

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	7 500 000	8 189 312
Summa Långfristiga skulder		7 500 000	8 189 312

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		8 189 312	7 500 000
Leverantörsskulder		48 375	86 378
Skatteskulder		58 165	345 837
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	3 996	23 796
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	334 672	236 679
Summa Kortfristiga skulder		8 634 520	8 192 690

Summa Skulder

16 134 520 16 382 002

Summa Eget kapital och skulder

28 522 181 28 584 919

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	454 554	-424 742
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	412 098	412 098
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	412 098	412 098
Erhållen ränta	55 893	93 367
Erlagd ränta	-325 800	-210 772
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	596 745	-130 049
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-3 635	-39 216
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-266 705	330 424
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-270 339	291 208
Kassaflöde från den löpande verksamheten	326 405	161 159
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	0	-1 000 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	-1 000 000
Årets kassaflöde	326 405	-838 841
Likvida medel vid årets början	3 918 608	4 757 449
Likvida medel vid årets slut	4 245 014	3 918 608

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader: 120 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 926 912	1 903 104
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	131 318	115 786
	Övriga primära intäkter	4 115	9 107
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 062 345	2 027 997
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 062 345	2 027 997
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	97 329
	Övriga sekundära intäkter	0	42 497
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	0	139 826

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-268 028	-377 992
	Reparationer	-1 613	-502 720
	Planerat underhåll	-31 641	-441 601
	Försäkringsskador	-42 525	-68 263
	El	-8 345	-7 637
	Vatten	-191 388	-167 006
	Sophämtning	0	-2 500
	Fastighetsförsäkring	-100 995	-98 745
	Kabel-TV och bredband	-43 753	-43 541
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-346 930	-311 489
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 035 217	-2 021 493
		2025-01-01	2024-01-01
Not 5	Övriga externa kostnader	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-4 426	-7 490
	Administrationskostnader	-13 703	-6 182
	Extern revision	-19 750	-12 625
	Medlemsavgifter	-10 010	0
	Föreningsverksamhet	-13 204	-15 005
	Övriga förvaltningskostnader	-7 578	-7 368
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-68 671	-48 670
		2025-01-01	2024-01-01
Not 6	Personalkostnader	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Övriga arvoden	-70 000	-86 500
	Sociala avgifter	-21 805	-23 804
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-91 805	-110 304

Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	607	1 435
	Ränteintäkter placeringar	74 390	86 348
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	216	5 515
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	75 213	93 298
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-338 219	-220 576
	Övriga räntekostnader	-6 804	-540
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-345 023	-221 116
Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	28 000 000	28 000 000
	Ingående anskaffningsvärde mark	8 000 000	8 000 000
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	36 000 000	36 000 000
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-11 516 089	-11 103 991
	Årets avskrivningar	-412 098	-412 098
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-11 928 186	-11 516 089
	<i>Utgående redovisat värde</i>	24 071 814	24 483 911
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	31 835 000	31 835 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	26 500 000	26 500 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	58 335 000	58 335 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	29 300 000	29 300 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	29 300 000	29 300 000

Not 10 Övriga kortfristiga fordringar **2025-12-31** **2024-12-31***Övriga fordringar*

Avräkningskonto HSB	1 245 014	805 264
Övriga fordringar	29 081	35 345
Summa Övriga fordringar	1 274 095	840 609

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter **2025-12-31** **2024-12-31***Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

Upplupna ränteintäkter	23 973	4 653
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	152 240	140 908
Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	176 213	145 561

Not 12 Kassa och bank **2025-12-31** **2024-12-31***Kassa och bank*

Swedbank	0	313 344
Summa Kassa och bank	0	313 344

Not 13 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut **2025-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank	2,59%	2026-11-25	6 000 000	0
Swedbank	2,52%	2027-10-25	7 500 000	0
Swedbank	4,11%	2026-09-25	2 189 312	0
			15 689 312	0

Långfristig del	7 500 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	8 189 312
Kortfristig del	8 189 312
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	0
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	0
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,77%
Finns swap-avtal	Nej

Not 14	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Källskatt	0	19 800
	Övriga kortfristiga skulder	3 996	3 996
	<i>Summa Övriga skulder</i>	3 996	23 796
Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	173 173	150 872
	Upplupna räntekostnader	45 274	26 051
	Övriga upplupna kostnader	116 225	59 756
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	334 672	236 679

Styrelsen har godkänt årsredovisningen 2026-02-24

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sundveda Park

Org.nr 769602-8229

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sundveda Park för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Sundveda Parks 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 för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) 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 iverkliga 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 för LCE 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 för LCE 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 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Sundveda Park 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 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 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, viktiga 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

Joakim Mattsson

Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Sundveda Äng signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Linda Siljedahl

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-02-28 kl. 12:30:53



Lisa Löfberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-28 kl. 12:34:51



Fredrik Nilsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-08 kl. 22:52:32



Annika Orremark

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-28 kl. 18:22:56



Robert Spjuth

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-27 kl. 19:43:45



Joakim Mattsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-12 kl. 14:28:42



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Sundveda Äng signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Joakim Mattsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-12 kl. 14:27:43



Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.