



## ÅRSREDOVISNING 2024

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 2024

### 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 2004-12-29.

### 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. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
34	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 190
<b>Totalt 34 objekt</b>		<b>3 190</b>

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 ledning, Kabel-tv, Dagvattenanläggning, Parkering

#### Totalt 1 objekt

## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Robert Spjuth	Ordförande	2022-07-13	2024-06-16
Robert Spjuth	Ledamot	2024-06-16	
Linda Siljedahl	Ordförande	2024-06-16	
Gertrud Nerpin	Ledamot	2024-02-19	
Annika Orremark	Ledamot	2024-02-19	
Jack Fluch	Ledamot	2020-08-12	2025-01-08
Pascale Saouk	Ledamot	2020-08-12	2024-06-16
Björn Christian Gustafsson	Suppleant	2023-06-19	2024-06-16
Marie Wiksten	Suppleant	2024-06-16	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Jack Fluch, Linda Siljedahl och Marie Wiksten.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisor har varit Joakim Mattson, Kungsbron Borevision AB.

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

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-30. På stämman deltog 14 röstberättigade medlemmar samt 4 med fullmakter. Extra föreningsstämma hölls 2024-02-12. På stämman deltog 15 röstberättigade medlemmar samt 3 med fullmakter.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

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 2024

Under 2024 har garageportarna bytts ut för första gången sedan husen byggdes 1994, eftersom de hade nått slutet av sin livslängd. De medlemmar som har önskat att själva installera en port av annan modell än den som föreningen erbjudit har istället fått ekonomisk kompensation motsvarande kostnaden för den port som föreningen installerat.

Vindskivor och knutbrädor och setts över och har vid behov reparerats.

Istället för att, som föregående år, ha flera miljoner kronor i föreningens kassa har 1 miljon kronor amorterats på det lån som lades om i november 2024, för att minska effekten av att det lånet fick en högre ränta än det haft tidigare. Dessutom har 2,8 miljoner kronor placerats på konton med bättre ränta, uppdelat på olika lång bindningstid.

Arbete pågår med att effektivisera styrelsearbetet, med förbättrade arbetsverktyg och rutiner, vilket gynnar föreningens medlemmar och underlättar för de medlemmar som nu eller framöver arbetar som styrelseledamöter. Bland annat pågår en successiv övergång till att informera föreningens medlemmar digitalt (via e-post, HSB-portalen och via en hemsida) istället för att dela ut papper.

#### 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

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

Årtal	Åtgärd
2024-2028	Yttre reparation enligt underhållsplan

#### Inför 2025

Under 2025 planeras följande:

1. Utveckla en hemsida för föreningen. Där ska information hittas om föreningen, såsom stadgar, historik, information om ansvarsfördelning, underhållsansvar, men även om aktuella och kommande händelser.
2. Revidera stadgarna eftersom de befintliga stadgarna behöver moderniseras och förtydligas.
3. Uppdatera underhållsplanen och ta ställning till vilka större renoveringsåtgärder som behöver vidtas och när, exempelvis fasadmålning.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 56 och under året har det tillkommit 5 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 57.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	94	270	266	306	276
Skuldsättning, kr/kvm	4 918	5 232	5 545	5 545	5 545
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 918	5 232	0	0	0
Räntekänslighet, %	8	9	9	9	9
Energikostnad, kr/kvm	55	48	2	1	14
Årsavgifter, kr/kvm	633	597	597	597	597
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	93	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	680	644	601	601	602
Nettoomsättning, tkr	2 028	2 017	2 049	2 029	1 986
Resultat efter finansiella poster, tkr	-553	448	437	140	468
Soliditet, %	43	30	39	40	39

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

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter. **Kompensationerna till medlemmar för tidigare bekostade garageportar har inkluderats i årets resultat, vilket justerar sparandetalet och leder till en sänkning av det totala sparandet för året.**

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.

**Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2020 har inte beräknats, därav 0.**

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. **Nyckeltalet avviker fr o m 2023, ny beräkning enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att individuell mätning av vatten ingår from 2023.**

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). **Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2020 har inte beräknats, därav 0.**

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.

#### UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på stora kostnader för planerat underhåll och reparationer som är av engångskaraktär.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 161 159 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 94 kr/m<sup>2</sup>.

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

### FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	7 199 998	0	0	7 199 998
Underhållsfond, kr	3 894 226	0	-265 601	3 628 625
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>11 094 224</b>	<b>0</b>	<b>-265 601</b>	<b>10 828 623</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	1 213 103	448 150	265 601	1 926 854
Årets resultat, kr	448 150	-448 150	-552 559	-552 559
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>1 661 253</b>	<b>0</b>	<b>-286 958</b>	<b>1 374 295</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>12 755 477</b>	<b>0</b>	<b>-552 559</b>	<b>12 202 918</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 176 000 kr samt ianspråktagande skett med 441 601 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	1 661 253
Årets resultat, kr	-552 559
Reservation till underhållsfond, kr	-176 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	441 601
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>1 374 295</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>1 374 295</b>

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

# RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<strong>Rörelseintäkter</strong>			
Nettoomsättning	Not 2	2 027 997	2 017 251
Övriga rörelseintäkter	Not 3	139 826	37 338
<strong>Summa Rörelseintäkter</strong>		<strong>2 167 823</strong>	<strong>2 054 590</strong>
<strong>Rörelsekostnader</strong>			
Driftskostnader	Not 4	-2 021 493	-916 359
Övriga externa kostnader	Not 5	-48 670	-78 264
Personalkostnader	Not 6	-110 304	-78 863
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-412 098	-412 098
<strong>Summa Rörelsekostnader</strong>		<strong>-2 592 564</strong>	<strong>-1 485 584</strong>
<strong>Rörelseresultat</strong>		<strong>-424 742</strong>	<strong>569 006</strong>
<strong>Finansiella poster</strong>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	93 298	50 282
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-221 116	-171 139
<strong>Summa Finansiella poster</strong>		<strong>-127 818</strong>	<strong>-120 857</strong>
<strong>Resultat efter finansiella poster</strong>		<strong>-552 559</strong>	<strong>448 150</strong>
<strong>Resultat före skatt</strong>		<strong>-552 559</strong>	<strong>448 150</strong>
<strong>Årets resultat</strong>		<strong>-552 559</strong>	<strong>448 150</strong>

# BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 9 24 483 911 24 896 009

*Summa Materiella anläggningstillgångar***24 483 911 24 896 009**

#### Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 10 0 0

*Summa Finansiella anläggningstillgångar***0 0**

### Summa Anläggningstillgångar

**24 483 911 24 896 009**

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

1 493 4 718

Övriga kortfristiga fordringar

Not 11 840 609 2 761 231

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12 145 561 134 753

*Summa Kortfristiga fordringar***987 664 2 900 701**

#### Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

2 800 000 2 000 000

*Summa Kortfristiga placeringar***2 800 000 2 000 000**

#### Kassa och bank

Kassa och bank

Not 13 313 344 0

*Summa Kassa och bank***313 344 0**

### Summa Omsättningstillgångar

**4 101 008 4 900 701**

### Summa Tillgångar

**28 584 919 29 796 711**

# BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	7 199 998	7 199 998
Fond för yttre underhåll	3 628 625	3 894 226
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>10 828 623</b>	<b>11 094 224</b>

#### Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 926 854	1 213 103
Årets resultat	-552 559	448 150
<b>Summa Fritt eget kapital</b>	<b>1 374 294</b>	<b>1 661 253</b>

### Summa Eget kapital

**12 202 917**      **12 755 477**

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	8 189 312	9 689 312
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>8 189 312</b>	<b>9 689 312</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	7 500 000	7 000 000
Leverantörsskulder		86 378	54 062
Skatteskulder		345 837	38 473
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	23 796	3 996
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	236 679	255 391
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>8 192 690</b>	<b>7 351 922</b>

### Summa Skulder

**16 382 002**      **17 041 234**

### Summa Eget kapital och skulder

**28 584 919**      **29 796 711**

# KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01  
2024-12-31

2023-01-01  
2023-12-31

## Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat -424 742 569 006

### Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 412 098 412 098

**Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet 412 098 412 098**

Erhållen ränta 93 367 45 560

Erlagd ränta -210 772 -203 902

## **Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital**

**-130 049 822 762**

### Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar -39 216 984 162

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder 330 424 -990 716

**Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital 291 208 -6 554**

## **Kassaflöde från den löpande verksamheten**

**161 159 816 209**

## Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av finansiella anläggningstillgångar 0 400 000

**Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten 0 400 000**

## Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -1 000 000 -1 000 000

**Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten -1 000 000 -1 000 000**

## Årets kassaflöde

**-838 841 216 209**

**Likvida medel vid årets början 4 757 449 4 541 240**

**Likvida medel vid årets slut 3 918 608 4 757 449**

**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.

<b>Not 2</b>	<b>Nettoomsättning</b>	<b>2024-01-01</b> <b>2024-12-31</b>	<b>2023-01-01</b> <b>2023-12-31</b>
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 903 104	1 903 104
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	115 786	107 250
	Övriga primära intäkter	9 107	6 897
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>2 027 997</b>	<b>2 017 251</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>2 027 997</b>	<b>2 017 251</b>

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	97 329	0
	Övriga sekundära intäkter	42 496	37 338
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>139 826</b>	<b>37 338</b>
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-277 999	-176 194
	Reparationer	-502 720	-45 785
	Planerat underhåll	-441 601	0
	Försäringsskador	-68 263	-7 086
	El	-7 637	-6 591
	Vatten	-167 006	-145 639
	Sophämtning	-2 500	0
	Fastighetsförsäkring	-98 745	-88 889
	Kabel-TV och bredband	-43 541	-41 436
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-311 489	-316 758
	Förvaltningsavtalskostnader	-99 993	-87 980
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-2 021 493</b>	<b>-916 359</b>
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-7 490	-1 332
	Administrationskostnader	-6 182	-9 160
	Extern revision	-12 625	-16 375
	Konsultkostnader	0	-28 125
	Föreningsverksamhet	-15 004	-17 634
	Övriga förvaltningskostnader	-7 368	-5 638
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-48 670</b>	<b>-78 264</b>
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Övriga arvoden	-86 500	-59 000
	Sociala avgifter	-23 804	-19 863
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-110 304</b>	<b>-78 863</b>

Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 435	1 104
	Ränteintäkter placeringar	86 348	48 710
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	5 515	469
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	<b>93 298</b>	<b>50 282</b>
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-220 576	-170 473
	Övriga räntekostnader	-540	-666
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	<b>-221 116</b>	<b>-171 139</b>
Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<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>	<b>36 000 000</b>	<b>36 000 000</b>
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-11 103 991	-10 691 893
	Årets avskrivningar	-412 098	-412 098
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	<b>-11 516 089</b>	<b>-11 103 991</b>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>24 483 911</b>	<b>24 896 009</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	31 835 000	33 439 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	26 500 000	25 257 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	<b>58 335 000</b>	<b>58 696 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	29 300 000	29 300 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	<b>29 300 000</b>	<b>29 300 000</b>
Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	0	400 000
	Årets försäljning	0	-400 000
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	<b>0</b>	<b>0</b>

Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

<i>Övriga fordringar</i>			
--------------------------	--	--	--

Avräkningskonto HSB	805 264	2 757 449
---------------------	---------	-----------

Skattekonto	35 345	3 782
-------------	--------	-------

<i>Summa Övriga fordringar</i>	<b>840 609</b>	<b>2 761 231</b>
--------------------------------	----------------	------------------

Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>			
---	--	--	--

Upplupna ränteintäkter	4 653	4 722
------------------------	-------	-------

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	140 908	130 031
---	---------	---------

<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	<b>145 561</b>	<b>134 753</b>
---	----------------	----------------

Not 13	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

<i>Kassa och bank</i>			
-----------------------	--	--	--

Swedbank	313 344	0
----------	---------	---

<i>Summa Kassa och bank</i>	<b>313 344</b>	<b>0</b>
-----------------------------	----------------	----------

Not 14	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<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	0,95%	2025-10-24	7 500 000	0
Swedbank	4,11%	2026-09-25	2 189 312	0
			<b>15 689 312</b>	<b>0</b>

Långfristig del	8 189 312
-----------------	-----------

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
---	---

Lån som ska konverteras inom ett år	7 500 000
-------------------------------------	-----------

Kortfristig del	7 500 000
-----------------	-----------

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	2,02%
------------------------------------	-------

Finns swap-avtal	Nej
------------------	-----

Not 15	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31			
	<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	0,95%	2025-10-24	7 500 000	0
	Swedbank	4,11%	2026-09-25	2 189 312	0
				<b>15 689 312</b>	<b>0</b>
	Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
	Lån som ska konverteras inom ett år			7 500 000	
	Kortfristig del			7 500 000	

Not 16	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Källskatt	19 800	0
	Övriga kortfristiga skulder	3 996	3 996
	<i>Summa Övriga skulder</i>	<b>23 796</b>	<b>3 996</b>

Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	150 872	173 684
	Upplupna räntekostnader	26 051	15 707
	Övriga upplupna kostnader	59 756	66 000
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>236 679</b>	<b>255 391</b>

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 Äng, org.nr. 716422-6586

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sundveda Äng för räkenskapsåret 20240101-20241231.

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 2024 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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt 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 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. Risker 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, förfälskning, 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, andra författningar samt stadgar

## Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Sundveda Äng för räkenskapsåret 20240101-20241231 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

## Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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, 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

Digitalt signerad av

Joakim Mattsson  
Kungsbron Borevision AB  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Sundveda Äng signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**LINDA SILJEDAHL**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2025-04-20 kl. 21:15:53



**GERTRUD NERPIN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 20:20:35



**ANNIKA ORREMARK**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 16:53:25



**ROBERT SPJUTH**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 08:21:38



**LISA LÖFBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-21 kl. 05:43:23



**JOAKIM MATTSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 10:07:05



## REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Sundveda Äng signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**JOAKIM MATTSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 10:06:43



# 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.