

Årsredovisning 2024

Brf in Sundusum

716422-3344



 nabo

Välkommen till årsredovisningen för Brf in Sundusum

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Uppsala.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1988-10-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1989-02-15 och nuvarande stadgar registrerades 2022-06-20 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sunnersta 156:6	1989	Uppsala

Marken innehas med äganderätt.

Värdeåret är 1989.

Föreningens byggnad utgörs av ett tvåvåningshus med 20 st lägenheter och 2 st lägenheter med hyresrätt om totalt 1565 kvm. Till fastigheten hör också ett cykelförråd, ett elfordonsförråd med 4 platser, 5 st bilplatser i kallgarage, 7 st parkeringsplatser med elplint, 2 st platser med laddenhet för elbil, en parkeringsplats utan elplint samt 3 st parkeringsplatser för besökande.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar. Fastigheten är placerad i energiklass D enligt energideklaration 2018.

Styrelsens sammansättning

Anna Ulrika Majs	Ordförande
Eva Lena Rådberg	Styrelseledamot
Kerstin Louise Vestman	Styrelseledamot
Kurt Einar Eriksson	Styrelseledamot
Eva Wallsten	Suppleant

Valberedning

Birgitta Arvidsson
Pertti Bengtsson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas av två styrelseledamöter i förening

Revisorer

Niklas Feiff	Revisor	Feiff Revision AB
--------------	---------	-------------------

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-16.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2082. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2024 ● Ommålning av fönster etapp 1
- 2023 ● Undersökning och spolning av avloppsstammar samt avlopp i kök och badrum i samtliga lägenheter.
Byggt förråd för eldrivna handikappfordon
- 2022 ● Bildskärm med internetuppkoppling installerad i samlingssal
Byte av styrenhet till ventilationen
Installation av två laddstationer för elbil
Energibesparande belysning i gästtoalett, soprum och bibliotek
Installation av ny rörelsestyrd, energibesparande belysning i trapphus
Färdigställande av samlingssal
Färdigställande av "Örtagård"
- 2021 ● Radonmätning
Anläggning av "Örtagård"
Justering av fläktar och OVK mätning
Byte av resterande dörröppnare
Renovering av samlingssal
- 2020 ● Målning av cykelförråd
Rensning av frånluftskanaler
Spolning av avlopp i kök och badrum
Byte av tre st dörröppnare
Byte av ventiler i undercentralen för inkommande och utgående vatten
Byte av hissar
- 2019 ● Solcellsanläggning på fastighetens tak

Planerade underhåll

- 2025 ● Ommålning av fönster etapp 2
Rensning av frånluftskanaler
OVK
Justering av plattor för bättre dränering runt huset

Avtal med leverantörer

Avloppshantering	Avloppsteknik Svenska AB
Ekonomisk förvaltning	Ekonomisk Förvaltning NABO i Uppsala AB
Fastighetsskötsel	Firma Gustav Bowall
Måleriarbeten	Andrés Måleri AB
Städning	Städservice i Uppsala AB
Underhållsplan	Svensk Fastighetslogistik AB
Ventilation	Airteam, Thorszelius

Övrig verksamhetsinformation

Bostadsrättsföreningen är ett sk. seniorboende. För att erhålla medlemskap krävs att man fyller 55 år inflyttningsåret.

En värdefull medlem av styrelsen avgick efter 8 år (Birgitta Arvidsson). Eva Lena Rådberg har tagit över den viktiga uppgiften som ekonomiansvarig.

Föreningens fastighetsskötsel har i huvudsak utförts av vicevärd Kurt Eriksson, och vid behov anlitas Firma Gustav Bowall AB som hjälp. Firma Gustav Bowall har bl.a. hjälpt till med beskärning av träd, borttagande av plantering, nyanläggning av plattor samt bygge av staket utanför lägenheten vid A- ingången.

Enligt underhållsplanen har fönstermålning genomförts (etapp1). Målningen har delats upp på två olika verksamhetsår pga. kostnaden, och kommer att slutföras under 2025.

Underhållsplanen har uppdaterats av SFL (Svensk Fastighetslogistik).

Avloppsundersökningen som genomfördes 2023 har resulterat i att riskabla anslutningar av diskmaskiner har åtgärdats av var och en i de lägenheter där brister upptäcktes.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under året har 75 000 kr amorterats.

Räntan på det rörliga lånet har sänkts något vid varje kvartal under året och ligger nu på 3,89%. Ett stort lån på c:a 3 miljoner omsattes i september. Räntan på detta lån ligger nu på 3,37%. Vi valde att binda det på bara 1 år för att räntorna förväntas sjunka ytterligare under 2025.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna från 24-01-01 med 3 kr / m² för att täcka kommande räntehöjningar, vid omsättning av bundna lån med låg ränta.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 4%.

Förändringar i avtal

Föreningen har nu avtal med Firma Gustav Bowall så att den kan anlitas vid behov.

Övriga uppgifter

Trivselgruppen, som bildades 2023, har varit aktiv under året och ordnat många olika aktiviteter. Välbesökt fågelskådning, silllunch på nationaldagen, kräftskiva, frågesport med fika, gympa i samlingssalen, bokcirkel och allsång är några exempel.

Luciafest med hembakt fika och luciatag är en uppskattad tradition. I det nu organiserade biblioteket är det fika varje onsdagseftermiddag (eget medhåvt) och ständigt nya pussel är alltid på gång där.

Odlingsområdet med pallkragar är fortsatt välfungerande. Även nya medlemmar i huset deltar med odling. Trädgårdsdagar med korvgrillning och privata grillfester har fortsatt.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen är 25 st, det har inte skett några överlåtelser under året.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 627 045	1 571 850	1 549 278	1 539 378
Resultat efter fin. poster	179 672	117 324	97 607	303 583
Soliditet (%)	25	24	22	21
Yttre fond	74 490	68 250	62 920	60 450
Taxeringsvärde	33 318 000	33 318 000	33 318 000	28 085 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	952	917	893	893
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	87,7	81,1	86,4	83,6
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 622	7 908	8 237	8 566
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	7 067	7 111	7 408	7 704
Sparande per kvm totalyta, kr	298	340	306	393
Elkostnad per kvm totalyta, kr	37	40	53	35
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	172	141	116	109
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	47	37	37	44
Energikostnad per kvm totalyta, kr	256	218	206	189
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,79	1,56	1,27	1,24
Räntekänslighet (%)	8,25	8,62	9,23	9,59

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	2 025 000	-	-	2 025 000
Fond, yttre underhåll	68 250	-	6 240	74 490
Balanserat resultat	1 611 728	117 324	-6 240	1 722 812
Årets resultat	117 324	-117 324	179 672	179 672
Eget kapital	3 822 302	0	179 672	4 001 973

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	1 722 812
Årets resultat	179 672
Totalt	1 902 483

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	74 490
Att från yttre fond i anspråk ta	-74 490
Balanseras i ny räkning	1 902 483
	1 902 483

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 627 045	1 571 850
Övriga rörelseintäkter	3	22 325	144 055
Summa rörelseintäkter		1 649 369	1 715 905
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5	-1 007 917	-1 162 201
Övriga externa kostnader	6	-107 026	-121 044
Personalkostnader	7	-43 668	-25 000
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-106 404	-109 321
Summa rörelsekostnader		-1 265 015	-1 417 566
RÖRELSERESULTAT		384 354	298 339
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		9 340	9 557
Räntekostnader och liknande resultatposter		-214 022	-190 572
Summa finansiella poster		-204 682	-181 015
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		179 672	117 324
ÅRETS RESULTAT		179 672	117 324

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	8	15 178 975	15 285 379
Maskiner och inventarier	9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		15 178 975	15 285 379
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		15 178 975	15 285 379
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		0	19 378
Övriga fordringar		2 338	3 284
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	39 308	44 358
Summa kortfristiga fordringar		41 646	67 020
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 049 942	813 029
Summa kassa och bank		1 049 942	813 029
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 091 588	880 049
SUMMA TILLGÅNGAR		16 270 562	16 165 427

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 025 000	2 025 000
Fond för yttre underhåll		74 490	68 250
Summa bundet eget kapital		2 099 490	2 093 250
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 722 812	1 611 728
Årets resultat		179 672	117 324
Summa fritt eget kapital		1 902 483	1 729 052
SUMMA EGET KAPITAL		4 001 973	3 822 302
Avsättningar			
Avsättningar		27 679	27 679
Summa avsättningar		27 679	27 679
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	5 492 692	7 792 692
Summa långfristiga skulder		5 492 692	7 792 692
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	6 436 184	4 211 184
Leverantörsskulder		47 601	56 659
Skatteskulder		7 226	20 653
Övriga kortfristiga skulder		13 743	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		243 464	234 258
Summa kortfristiga skulder		6 748 218	4 522 754
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 270 562	16 165 427

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	384 354	298 339
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	106 404	109 321
	490 758	407 660
Erhållen ränta	9 340	9 557
Erlagd ränta	-212 024	-183 099
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	288 074	234 117
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	25 374	-13 157
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-1 534	-19 689
Kassaflöde från den löpande verksamheten	311 913	201 272
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-75 000	-500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-75 000	-500 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	236 913	-298 728
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	813 029	1 111 757
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 049 942	813 029

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf in Sundusum har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,59 %
Fastighetsförbättringar	3,33 - 5 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	1 384 272	1 329 648
Årsavgifter p-plats	1 570	0
Hysesintäkter, bostäder	108 697	116 400
Hysesintäkter, p-platser	59 420	52 739
Övriga intäkter	2 034	266
Kabel-TV/Bredband	67 741	68 376
El	2 311	4 421
Övernattnings-/gästlägenhet	1 000	0
Summa	1 627 045	1 571 850

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	0	0
Erhållna statliga bidrag	0	104 080
Elprisstöd	0	14 675
Övriga intäkter	725	25 300
Övriga rörelseintäkter	21 600	0
Summa	22 325	144 055

NOT 4, FASTIGHETSKOSTNADER

	2024	2023
Fastskötsel, städ material	0	913
Entreprenst städ	49 426	47 342
Besiktningkostnader	7 049	0
Brandskydd	5 450	9 255
Övriga serviceavtal	8 595	8 550
Trädgård och blommor	7 646	12 976
Mark/gård/utemiljö Planteringar	29 699	9 156
Snöskottning och sandupptagning	24 350	18 275
Övriga köpta tjänster	7 625	30 750
Reparationer	17 563	30 117
Tvättstuga	0	395
Dörrar och lås/porttele	3 964	2 276
Övriga gemensamma utrymmen	0	66 197
VA	2 556	19 612
Värme	0	3 659
Ventilation	20 520	1 375
El	4 293	0
Kabel-tv/bredband	950	0
Fönster	0	729
Fastighetsel	62 439	66 874
Fjärrvärme	290 972	238 348
Vatten	79 102	62 465
Sophämtning	14 905	19 475
Grovsopor, tidningar	10 020	9 672
Fastighetsförsäkringar	30 128	26 574
Kabel-TV	0	8 278
Bredband	11 966	26 617
Bredband/Kabeltv	70 628	47 086
Fastighetsskatt	49 040	48 138
Skattereduktion	-18 316	0
Summa	790 570	815 104

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Övrigt plan. UH	13 250	154 753
Fönster	204 097	0
Garage och p-platser	0	192 344
Summa	217 347	347 097

NOT 6, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	8 706	8 029
Övriga förvaltningskostnader	27 754	51 365
Revisionsarvoden	29 250	21 875
Ekonomisk förvaltning	41 316	39 776
Summa	107 026	121 044

NOT 7, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	9 000	0
Löner, arbetare	33 750	25 000
Sociala avgifter	918	0
Summa	43 668	25 000

NOT 8, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	18 191 427	18 191 427
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	18 191 427	18 191 427
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-2 906 048	-2 799 644
Årets avskrivning	-106 404	-106 404
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 012 452	-2 906 048
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	15 178 975	15 285 379
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>1 096 650</i>	<i>1 096 650</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	20 622 000	20 622 000
Taxeringsvärde mark	12 696 000	12 696 000
Summa	33 318 000	33 318 000

NOT 9, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	128 740	128 740
Utgående anskaffningsvärde	128 740	128 740
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-128 740	-125 823
Avskrivningar	0	-2 917
Utgående avskrivning	-128 740	-128 740
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 10, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA

INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14 519	15 378
Försäkringspremier	13 076	11 816
Vatten	0	5 855
Bredband	998	980
Förvaltning	10 715	10 329
Summa	39 308	44 358

NOT 11, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Swedbank	2025-08-25	3,37 %	3 036 184	3 111 184
Swedbank Hypotek AB	2027-09-24	1,22 %	4 492 692	4 492 692
Swedbank Hypotek AB	2026-10-23	2,45 %	1 300 000	1 300 000
Swedbank Hypotek AB	2025-09-25	1,11 %	2 000 000	2 000 000
Swedbank	2025-01-28	3,89 %	1 100 000	1 100 000
Summa			11 928 876	12 003 876
Varav kortfristig del			6 436 184	4 211 184

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 428 876 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 12, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	17 996 000	17 996 000

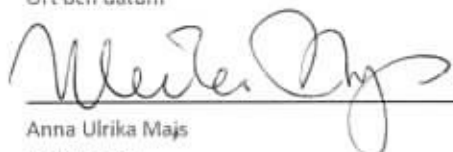
NOT 13, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

En ytterligare höjning av avgifterna med 2 kr/m² är nödvändig från 25-01-01. Vi har två lån på sammanlagt c:a 5 miljoner som ska omsättas i september 2025. Alla lån som haft synnerligen låg ränta före 2024 kommer hamna på en mer normal, högre räntenivå i framtiden. I januari 2025 har vi amorterat ytterligare 300 000 på det rörliga lånet (hisslånet)

Underskrifter

Uppsala 25-04-10

Ort och datum



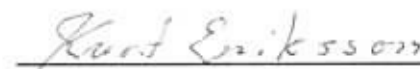
Anna Ulrika Majs
Ordförande



Eva Lena Rådberg
Styrelseledamot



Kerstin Louise Vestman
Styrelseledamot



Kurt Einar Eriksson
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-04-16



Niklas Feiff
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf in Sundusum

Org.nr 716422-3344

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf in Sundusum för räkenskapsåret 2024.

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 2024-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

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 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 de 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. De 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 Brf in Sundusum för räkenskapsåret 2024 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 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.

Uppsala 2025-04-16



Niklas Feiff
Auktoriserad revisor