Årsredovisning 2025

Brf in Sundusum

716422-3344



r1XQ8zFjZx-ByEQIGtsZI

Välkommen till årsredovisningen för Brf in Sundusum

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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. 6
Förändringar i eget kapital ..... s. 6
Resultatdisposition ..... s. 7

Resultaträkning ..... **s. 8**

Balansräkning ..... **s. 9**

Kassaflödesanalys ..... **s. 11**

Noter ..... **s. 12**

Underskrifter ..... **s. 18**

r1XQ8zFjZx-ByEQIGtsZI

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.

r1XQ8zFjZx-ByEQIGtsZI

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 fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sunnersta 156:6	1989	Uppsala

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Uppsala

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1989.

Föreningen har 2 hyreslägenheter och 20 bostadsrätter om totalt 1 565 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 688 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 samt tre platser för besökande.

Styrelsens sammansättning

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

Valberedning

Birgitta Clary Margareta Arvidsson
Pertti Johannes Bengtsson

Firmateckning

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

r1XQ8zFjZx-ByEQIGtsZI

Revisorer

Jonathan Spånberger Nyman Revisor BRF-experten i Uppsala och Stockholm AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-22.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2034. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

r1XQ8zFjZx-ByEQIGtsZI

Utförda historiska underhåll

2019
- Solcellsanläggning på fastighetens tak

2020
- Spolning av avlopp i kök och badrum
- Rensning av frånluftskanaler
- Byte av tre st dörröppnare
- Målning av cykelförråd
- Byte av ventiler i undercentralen för inkommande och utgående vatten
- Byte av hissar

2021
- Radonmätning
- Anläggning av "Örtagård"
- Justering av fläktar och OVK mätning
- Byte av resterande dörröppnare
- Renovering av samlingssal

2022
- Färdigställande av samlingssal
- Installation av två laddstationer för elbil
- Energibesparande belysning i gästtoalett, soprum och bibliotek
- Installation av ny rörelsestyrd, energibesparande belysning i trapphus
- Bildskärm med internetuppkoppling installerad i samlingssal
- Färdigställande av "Örtagård"
- Byte av styrenhet till ventilationen

2023
- Byggt förråd för eldrivna handikappfordon
- Undersökning och spolning av avloppsstammar samt avlopp i kök och badrum i samtliga lägenheter..

2024
- Ommålning av fönster etapp 1

2025
- Renovering av uteplatser BV etapp 1
- Rengöring av tak och mossbekämpning på garage och cykelförråd
- Rensning av frånluftskanaler
- OVK Obligatorisk ventilationskontroll
- Ommålning av fönster etapp 2, samt målning av garage
- Nybyggnad av uteplats lägenhet 02
- Justering av plattor för bättre dränering runt huset

Planerade underhåll

2026
- Rensning av hängrännor
- Fortsatt renovering av uteplatser BV, etapp2

r1XQ8zFjZx-ByEQIGtsZI

Avtal med leverantörer

Avloppshantering	Avloppsteknik Svenska AB
Ekonomisk förvaltning	Ekonomisk Förvaltning NABO i Uppsala AB
Fastighetsskötsel	Firma Gustav Bowall
Måleriarbeten	Andrés Måleri AB
Revision	Jonathan Spånberger Nyman BRF-experten i Uppsala och Stockholm AB
Städning	Städservice i Uppsala AB
Underhållsplan	Svensk Fastighetslogistik AB
Ventilation	Airteam, Thorszelius

Övrig verksamhetsinformation

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

Föreningens fastighetsskötsel har i huvudsak utförts av vicevärd Kurt Eriksson och vid behov anlitas Firma Gustav Bowall som hjälp. Firma Gustav Bowall har bl.a. hjälpt till med beskärning av träd, justering av plattor, byggande och reparation av staket vid uteplatser på BV. De sköter även vår snöröjning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Vårt lån med rörlig ränta ("Hiss lånet") amorterades med 300 000 i januari 2025.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 20250101 med 2,6%.

Förändringar i avtal

Vi har bytt revisor till BRF-experten : Jonathan Spånberger Nyman, BRF-experten i Uppsala och Stockholm AB.

Övriga uppgifter

Trivselgruppen, som bildades 2023, fortsätter med olika aktiviteter, som erbjuds i början av varje halvår. Gympa, bokcirkel, utflykter, kräftfest, pizzakväll mm anordnas. I biblioteket är det alltid något pussel på gång, liksom gemensamt fika (eget medhavt) på onsdagar.

Luciafest med hembakt fika har blivit en tradition. Samma barnbarn återkom i år för fjärde året med sitt gäng. Mycket uppskattat!

Odlingsområdet med pallkragar är fortsatt välfungerande. Trädgårdsdagar med korvgrillning och privata grillfester har fortsatt.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 25 st. Tillkommande medlemmar under året var 1 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 24 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

r1XQ8zFjZx-ByEQIGtsZI

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 673 344	1 627 045	1 571 850	1 549 278
Resultat efter fin. poster	21 676	179 672	117 324	97 607
Soliditet (%)	25	25	24	22
Yttre fond	74 490	74 490	68 250	62 920
Taxeringsvärde	32 644 000	33 318 000	33 318 000	33 318 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	981	952	917	893
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	87,6	87,7	81,1	86,4
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 595	7 622	7 908	8 237
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	6 830	7 067	7 111	7 408
Sparande / kvm totalyta, kr	224	298	340	306
Elkostnad / kvm totalyta, kr	41	37	40	53
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	183	172	141	116
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	52	47	37	37
Energikostnad / kvm totalyta, kr	276	256	218	206
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,03	1,79	1,56	1,27
Räntekänslighet (%)	7,74	8,25	8,62	9,23

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

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	2 025 000	-	-	2 025 000
Fond, yttre underhåll	74 490	-	-	74 490
Balanserat resultat	1 722 812	179 672	-	1 902 483
Årets resultat	179 672	-179 672	21 676	21 676
Eget kapital	**4 001 973**	**0**	**21 676**	**4 023 650**

r1XQ8zFjZx-ByEQIGtsZI

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	1 902 483
Årets resultat	21 676
Totalt	**1 924 159**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	76 440
Att från yttre fond i anspråk ta	-76 440
Balanseras i ny räkning	1 924 159
	1 924 159

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

r1XQ8zFjZx-ByEQIGtsZI

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 673 344	1 627 045
Övriga rörelseintäkter	3	25 701	22 325
Summa rörelseintäkter		**1 699 045**	**1 649 369**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 180 017	-1 007 917
Övriga externa kostnader	9	-105 981	-107 026
Personalkostnader	10	-47 299	-43 668
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-108 000	-106 404
Summa rörelsekostnader		**-1 441 297**	**-1 265 015**
RÖRELSERESULTAT		**257 748**	**384 354**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 352	9 340
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-238 424	-214 022
Summa finansiella poster		**-236 072**	**-204 682**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**21 676**	**179 672**
ÅRETS RESULTAT		**21 676**	**179 672**

r1XQ8zFjZx-ByEQIGtsZI

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	15 072 571	15 178 975
Maskiner och inventarier	13	25 726	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**15 098 297**	**15 178 975**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**15 098 297**	**15 178 975**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		13 097	0
Övriga fordringar	14	696 695	802 036
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	40 045	39 308
Summa kortfristiga fordringar		**749 837**	**841 344**
Kassa och bank			
Kassa och bank		48	250 244
Summa kassa och bank		**48**	**250 244**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**749 885**	**1 091 588**
SUMMA TILLGÅNGAR		**15 848 182**	**16 270 562**

r1XQ8zFjZx-ByEQIGtsZI

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 025 000	2 025 000
Fond för yttre underhåll		74 490	74 490
Summa bundet eget kapital		**2 099 490**	**2 099 490**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 902 483	1 722 812
Årets resultat		21 676	179 672
Summa fritt eget kapital		**1 924 159**	**1 902 483**
SUMMA EGET KAPITAL		**4 023 650**	**4 001 973**
Avsättningar			
Avsättningar		27 679	27 679
Summa avsättningar		**27 679**	**27 679**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	4 492 692	5 492 692
Summa långfristiga skulder		**4 492 692**	**5 492 692**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	7 036 184	6 436 184
Leverantörsskulder		7 631	46 958
Skatteskulder		0	7 226
Övriga kortfristiga skulder		10 708	14 386
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	249 638	243 464
Summa kortfristiga skulder		**7 304 161**	**6 748 218**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**15 848 182**	**16 270 562**

r1XQ8zFjZx-ByEQIGtsZI

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**257 748**	**384 354**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	108 000	106 404
	365 748	**490 758**
Erhållen ränta	2 352	9 340
Erlagd ränta	-244 025	-212 024
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**124 075**	**288 074**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-12 900	25 374
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-38 456	-1 534
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**72 720**	**311 913**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-27 322	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-27 322**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-400 000	-75 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**-400 000**	**-75 000**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**-354 602**	**236 913**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**1 049 942**	**813 029**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**695 339**	**1 049 942**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

r1XQ8zFjZx-ByEQIGtsZI

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf "in Sundusum" är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 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 - 5,00 %
Maskiner och inventarier	10,00 %

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 1 724 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.

r1XQ8zFjZx-ByEQIGtsZI

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	1 420 680	1 384 272
Övriga årsavgifter	0	1 570
Hyresintäkter, bostäder	126 000	108 697
Hyresintäkter, p-platser	51 543	59 420
Kabel-TV/Bredband	68 376	67 741
El	2 816	2 311
Övriga intäkter	3 929	3 034
Summa	**1 673 344**	**1 627 045**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	1	0
Övriga intäkter	0	725
Övriga rörelseintäkter	25 700	21 600
Summa	**25 701**	**22 325**

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Larm och bevakning	8 550	0
Städning	50 730	49 426
Besiktning och service	57 014	21 094
Trädgårdsarbete	10 973	7 646
Mark/gård/utemiljö Planteringar	26 175	29 699
Snöskottning	25 850	24 350
Övrigt	3 494	7 625
Summa	**182 785**	**139 840**

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	1 095	17 563
Tvättstuga	2 470	0
Soprum/miljöanläggning	5 531	0
Dörrar och lås/porttele	374	3 964
VA	0	2 556
Ventilation	5 188	20 520
El	0	4 293
Kabel-tv/bredband	0	950
Hissar	69 338	0
Tak	23 800	0
Summa	**107 796**	**49 846**

r1XQ8zFjZx-ByEQIGtsZI

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Övrigt plan. UH	0	13 250
Fönster	211 680	204 097
Garage och p-platser	36 563	0
Summa	**248 243**	**217 347**

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	69 034	62 439
Uppvärmning	308 758	290 972
Vatten	87 315	79 102
Sophämtning	19 025	24 925
Summa	**484 132**	**457 438**

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	32 081	30 128
Bredband	11 984	11 966
Bredband/Kabeltv	70 628	70 628
Fastighetsavgift och -skatt	42 368	49 040
Skattereduktion	0	-18 316
Summa	**157 061**	**143 446**

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	17 465	8 706
Övriga förvaltningskostnader	28 947	27 754
Revisionsarvoden	16 709	29 250
Ekonomisk förvaltning	42 860	41 316
Summa	**105 981**	**107 026**

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	6 170	9 000
Löner, arbetare	34 500	33 750
Sociala avgifter	629	918
Övriga personalkostnader	6 000	0
Summa	**47 299**	**43 668**

Medelantalet anställda under året har varit 1.

r1XQ8zFjZx-ByEQIGtsZI

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	238 239	213 761
Övriga räntekostnader	185	261
Summa	**238 424**	**214 022**

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	18 191 427	18 191 427
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**18 191 427**	**18 191 427**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-3 012 452	-2 906 048
Årets avskrivning	-106 404	-106 404
Utgående ackumulerad avskrivning	**-3 118 856**	**-3 012 452**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**15 072 571**	**15 178 975**
I utgående restvärde ingår mark med	*1 096 650*	*1 096 650*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	21 578 000	20 622 000
Taxeringsvärde mark	11 066 000	12 696 000
Summa	**32 644 000**	**33 318 000**

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	128 740	128 740
Årets inköp	27 322	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**156 062**	**128 740**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-128 740	-128 740
Årets avskrivning	-1 596	0
Utgående ackumulerad avskrivning	**-130 336**	**-128 740**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**25 726**	**0**

r1XQ8zFjZx-ByEQIGtsZI

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	663	2 338
Skattefordringar	741	0
Nabo Klientmedelskonto	359 940	353 682
Borgo	335 351	446 016
Summa	**696 695**	**802 036**

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13 148	14 519
Försäkringspremier	13 578	13 076
Bredband	998	998
Förvaltning	12 321	10 715
Summa	**40 045**	**39 308**

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS-ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Swedbank	2026-08-25	2,68 %	2 936 184	3 036 184
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	2026-09-25	2,68 %	2 000 000	2 000 000
Swedbank	2026-01-28	2,94 %	800 000	1 100 000
Summa			**11 528 876**	**11 928 876**
Varav kortfristig del			7 036 184	6 436 184

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 028 876 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17 944	25 000
El	7 530	7 707
Uppvärmning	39 468	39 212
Utgiftsräntor	30 140	35 741
Vatten	14 408	0
Förutbetalda avgifter/hyror	140 148	135 804
Summa	**249 638**	**243 464**

r1XQ8zFjZx-ByEQIGtsZI

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	17 996 000	17 996 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen undersöker möjligheten att ta vara på vår egen producerade solel med hjälp av av batteri. Möten med Upplands Energi och Uppsala kommuns energirådgivare har ägt rum i januari.

r1XQ8zFjZx-ByEQIGtsZI

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-26.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Uppsala

Anna Ulrika Majs
Ordförande

Eva Lena Rådberg
Styrelseledamot

Kerstin Louise Vestman
Styrelseledamot

Kurt Einar Eriksson
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Jonathan Spånberger Nyman
BRF-experten i Uppsala och Stockholm AB
Revisor

r1XQ8zFjZx-ByEQIGtsZI



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
06.04.2026 08:16

SENT BY OWNER:
Nabo Digital signering · 31.03.2026 11:38

DOCUMENT ID:
ByEQIGtsZl

ENVELOPE ID:
r1XQ8zFjZx-ByEQIGtsZl

DOCUMENT NAME:
Brf "in Sundusum", 716422-3344 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
20 pages

SHA-512:
fa042deb595674c845f24ac413154a7834135a2958d88605bf6b15f45545ee75dde09282f663e7fbf5de8e6bb8ae3b9fc9ca687c1435d0a27744e2047eb3f677

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. **Anna Ulrika Majs**	**Signed**	**31.03.2026 11:43**	**eID**	**Swedish BankID**
majsulrika@gmail.com	Authenticated	31.03.2026 11:42	Low	IP: 78.73.94.124
2. **EVA LENA RÅDBERG**	**Signed**	**31.03.2026 12:06**	**eID**	**Swedish BankID**
evalenaradberg@gmail.com	Authenticated	31.03.2026 12:02	Low	IP: 172.226.49.44
3. **KERSTIN LOUISE VESTMAN**	**Signed**	**02.04.2026 20:27**	**eID**	**Swedish BankID**
kerstin.westman1@outlook.com	Authenticated	02.04.2026 17:52	Low	IP: 81.227.21.194
4. **Kurt Einar Eriksson**	**Signed**	**04.04.2026 13:42**	**eID**	**Swedish BankID**
iokeriksson@telia.com	Authenticated	02.04.2026 18:18	Low	IP: 90.224.247.155
5. **JONATHAN SPÅNBERGER NYMAN**	**Signed**	**06.04.2026 08:16**	**eID**	**Swedish BankID**
jonathan@brf-experten.se	Authenticated	06.04.2026 08:16	Low	IP: 78.72.36.143

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

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.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna standard beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. 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 att 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 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 revisionen 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.

- 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 det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att 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.

r177LGtjbg-Sk47IzFj-g

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning av BRF In Sundusum 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 standard beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. 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. 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
- 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 den dag som framgår av min elektroniska signatur

Jonathan Spånberger Nyman
Revisor

BRF-experten i Uppsala och Stockholm AB

r177LGtjbg-Sk47IzFj-g

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
06.04.2026 08:15

SENT BY OWNER:
Nabo Digital signering · 31.03.2026 11:38

DOCUMENT ID:
Sk47IzFj-g

ENVELOPE ID:
r177LGtjbg-Sk47IzFj-g

DOCUMENT NAME:
Revisionsberättelse 2025 - BRF In Sundusum.pdf
2 pages

SHA-512:
94758efb72941ccc4f2a092888a90027cd1c1c25393016
d6bcffb5b8e3e8d14b347b11d21af31d59fe0e0d253123a
9ec6d4379d5770dfa735767ad13c2576ca7

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JONATHAN SPÅNBERGER NYMAN	**Signed**	**06.04.2026 08:15**	**eID**	**Swedish BankID**
jonathan@brf-experten.se	Authenticated	06.04.2026 08:14	Low	IP: 78.72.36.143

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed