

Bostadsrättsförening Sundholmen 1

Årsredovisning 2025



BREDABLICK



Bostadsrättsförening Sundholmen 1

Org.nr: 769620-6445

Årsredovisning 2025

Räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Kassaflödesanalys	13
Noter	14
Underskrifter	19



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsförening Sundholmen 1, 769620-6445, med säte i Malmö, får härmed upprätta årsredovisning för 2025-01-01 - 2025-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till bostadsrättsföreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i bostadsrättsföreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2009-10-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2012-03-12 och nuvarande stadgar registrerades 2026-01-15 hos Bolagsverket.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningen har del i gemensamhetsanläggning Malmö Sundholmen ga:1. Gemensamhetsanläggningen Malmö Sundholmen ga:1 ändamål är att förvalta väg, markparkering, belysningsanläggning, dagvattensystem, tillhörande vägen och planteringar.

Styrelse

		Vald t.o.m årsstämma
Ordförande	Kristina Elehorn	2026
Ledamot	Ali Samir Ismail	2026
Ledamot	Camilla Andersson	2026
Ledamot	Jens-Erik Rasmussen	2027
Ledamot	Rickard Bremer	2027
Suppleant	Alexander Witt	2026
Suppleant	Ulla Mårtensson	2026

Revisor

Auktoriserad revisor	Erik Mauritzson Ernst & Young
----------------------	----------------------------------

Valberedning

Valberedningen har bestått av:
Bengt Larwik

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Malmö Sundholmen 1 i Malmö kommun med därpå uppförda byggnader med 84 lägenheter och 2 lokaler. Byggnaderna är uppförd 2012. Fastighetens adresser är Kronlotsgatan 2-6, Sundholmsgatan 11-19 och Sundskajen 10-16 i Limhamn.

Föreningen upplåter 84 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lokaler samt 24 förråd, 64 bilplatser, 7 MC-platser, 3 moped platser och 15 parkeringsplatser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	1,5 rok	2 rok	3 rok	3,5 rok	4 rok
3	1	31	38	2	8

Total tomtarea:	4937	kvm
Total bostadsarea:	6776	kvm
- varav bostadsrättsarea:	6776	kvm
Total lokalarea:	131	kvm
Total garagearea:	1981	kvm

Lokaler

Lokalhyresgäster	Yta (kvm)	Kontraktslängd	Avtalstid
Sistec AB t.o.m 2026-06-30	56	36 månader	2026-06-30
Rosénssons Consulting AB	75	24 månader	2026-01-31

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2025-08-27.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i IF.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen dock ej kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.



Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning & Utemiljö	Veterankraft
Kabel-TV	Tele 2
Bredband	Ownit
Städning	KS Städ och fönsterputs
Avfallshantering	Ragn-Sells
Elavtal avseende volym	Switch Nordic Green
Fjärrvärme	E.ON
Jour	Örestads Bevakning
Mätning El	Infometric
SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)	Tak Brandskydd i Sverige
Serviceavtal portar	SHB portservice
Serviceavtal hissar	Hiss Elektra
Serviceavtal värme	Gunnar Karlsen Sverige
Serviceavtal ventilation	Rosvalls Vent
Serviceavtal Sopsugsanläggning	Envac Scandinavia

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 425563 kr (528739 kr 2024) och planerat underhåll för 161128 kr (95150 kr 2024). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 i resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2024-08-21 av Sustend. Underhållsplanen sträcker sig över 50 år.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 2056000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 231 kr per kvm.



Tidigare utfört underhåll

År

Installation av pollare	2020
Installation av gemensam el	2019
Underhållspolning	2019
Installation av frånluftsvärmepump	2019
Byggnation av 4 st parkeringsplatser	2019

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2025-04-08. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.



Styrelsens ord

Händels under året 2025 där styrelsen medverkat:

Hanterat en SÄB (särskilt besiktning) av uppkomna skador och fel efter tidigare besiktning och genomfört målning av berörda lägenheter.

Startat med månadsbrev för information och öka gemenskapen genom Vårfest, Kräftfest och fortsatt Adventsfirande på innergårdarna.

Bundit om en av lånen och hanterat ekonomisk budget för 2026.

Omförhandlat avtal/index med Rosenssons AB Consulting.

Uppdaterat våra Stadgar hos Bolagsverket.

Styrelsen har gått med i Bostadsrätterna under höstens kostnadsfria period.

Påbörjat undersökning av olika alternativ gällande laddstolpar.

Hanterat byte till LED lampor i garage och ytterbelysning.

Hanterat och fått ordning på problemet med utebelysningen på Sundholmsgatan 15-19.

Genomfört den årliga SBA kontrollen (systematiskt brandskyddsarbete) och satt upp dekalering på fasadernas brandluckor.

Hanterat underhållsåtgärder i form av målning av utomhusmöbler, trätrallar och fasadluckor.

Hanterat lägenhetsöverlåtelser / nya medlemmar. Hanterat reparationsåtgärder och förbättringar i fastigheten, avseende porttelefoner, taggsystem, pumpbrunnar, DUC:ar, värmepump och ventilation.

Hanterat genomförandet av trädgårdsdag, fyllt på med ny jord i stora blombassängen, inköpt växter och beställt container till samtliga medlemmar 2ggr/år.

Hanterat information och planering av garagestädning. Deltagit vid kontroll av fuktskador i lägenheter.

Gjort uppdatering av Energideklarationen till nivå C från D. Mål 2026 nivå B.

Hanterat installation av avgasare för våra radiatorer som energisparande åtgärd.

Planerad installation under våren 2026 med batterilagring som energisparande åtgärd.

Under 2026 planeras även installation av laddstolpar



Medlemsinformation

Överlåtelse

Under året har 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (2024 skedde 5 överlåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2025-12-31 : 0 st (antal andrahandsuthyrningar 2024-12-31: 2 st).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 124 medlemmar.

8 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

10 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 122.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2026-01-01 då avgifterna höjdes med 4 %.

I årsavgiften ingår värme och vatten. Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter för bredband.

Föreningen har avläsning av el vilket debiteras respektive objekt efter förbrukning.



Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Rörelsens intäkter, tkr	7 147	6 729	6 569	5 162
Resultat efter finansiella poster, tkr	-183	-700	151	-714
Förändring av underhållsfond	1 895	1 840	1 110	1 079
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-621	-1 107	474	-360
Sparande kr/kvm	161	93	178	82
Soliditet, (%)	70	70	70	70
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	917	852	826	660
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	87	86	85	86
Grundårsavgift bostadsrätter kr/kvm	837	797	738	615
Lokalhyra kr/kvm	1 753	1 656	672	606
Driftkostnad kr/kvm	297	275	285	275
Energikostnad kr/kvm	176	162	168	166
Ränta kr/kvm	240	271	194	121
Avsättning till underhållsfond kr/kvm	231	218	125	122
Skuldsättning kr/kvm	8 219	8 219	8 444	8 557
Skuldsättning bostadsrätter kr/kvm	10 781	10 781	11 076	11 224
Räntekänslighet (%)	12	13	13	17
Snittränta, (%)	2.92	3.3	2.3	1.42

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftkostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt skuldsättning kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA. Föreningen har gemensamt inköp av el till medlemmar och hyresgäster.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret, för att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden har föreningen valt att höja årsavgiften 2026-01-01. Styrelsen genomför kontinuerliga utvärderingar av de avgiftsnivåer som är nödvändiga för att säkerställa att föreningen kan uppfylla sina ekonomiska åtaganden. Baserat på dessa utvärderingar justeras avgifterna i enlighet med de identifierade behoven.



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	181 675 000	8 260 627	- 10 923 500	- 739 728
Disposition enligt föreningsstämma			-739 728	739 728
Avsättning till underhållsfond		2 056 000	-2 056 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-161 128	161 128	
Årets resultat				- 182 972
Vid årets slut	181 675 000	10 155 499	- 13 558 100	- 182 972

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 11 663 228
Årets resultat före fondändring	- 182 972
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 2 056 000
Årets ianspråkstagande av underhållsfond	161 128
Summa över/underskott	- 13 741 072

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	- 13 741 072
Totalt	- 13 741 072

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2025	2024
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	2	6 558 596	6 189 169
Övriga rörelseintäkter	3	588 597	539 937
Summa rörelseintäkter		7 147 193	6 729 106
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader	4	-3 222 730	-3 064 437
Övriga kostnader	5	-292 383	-437 529
Personalkostnader	6	-292 281	-283 398
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-1 456 538	-1 433 035
Summa rörelsekostnader		-5 263 932	-5 218 399
RÖRELSERESULTAT		1 883 261	1 510 707
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		70 017	161 559
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 136 250	-2 411 994
Summa finansiella poster		-2 066 233	-2 250 435
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-182 972	-739 728
RESULTAT FÖRE SKATT		-182 972	-739 728
ÅRETS RESULTAT		-182 972	-739 728



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	246 472 516	246 048 810
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	0	1 964 820
Summa materiella anläggningstillgångar		246 472 516	248 013 630
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		246 472 516	248 013 630
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		6 738	32 548
Övriga fordringar		256 980	16 372
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	452 115	322 118
Summa kortfristiga fordringar		715 833	371 038
Kassa och bank			
Kassa och bank	11	5 746 580	4 742 980
Summa kassa och bank		5 746 580	4 742 980
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		6 462 413	5 114 018
SUMMA TILLGÅNGAR		252 934 929	253 127 648



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		191 830 499	189 935 627
Summa bundet eget kapital		191 830 499	189 935 627
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-13 558 100	-10 923 500
Årets resultat		-182 972	-739 728
Summa fritt eget kapital		-13 741 072	-11 663 228
SUMMA EGET KAPITAL		178 089 427	178 272 399
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	12, 13	39 025 960	34 025 870
Summa långfristiga skulder		39 025 960	34 025 870
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		39 025 960	34 025 870
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	12, 13	34 025 780	39 025 870
Förskott från kunder		57 279	57 279
Leverantörsskulder		486 301	505 094
Skatteskulder		10 273	1 881
Övriga skulder		30 154	60 546
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	1 209 755	1 178 709
Summa kortfristiga skulder		35 819 542	40 829 379
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		35 819 542	40 829 379
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		252 934 929	253 127 648



Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 883 261	1 510 707
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 456 538	1 433 035
Summa	3 339 799	2 943 742
Erhållen ränta	70 017	161 559
Erlagd ränta	-2 136 250	-2 411 994
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 273 566	693 307
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	-344 795	647 627
Förändring av rörelseskulder	-9 747	170 309
Kassaflöde från den löpande verksamheten	919 024	1 511 243
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	84 576	123 612
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar	0	50 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	84 576	173 612
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Upptagna lån	39 025 870	73 051 740
Amortering av låneskulder	-39 025 870	-75 051 740
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	-2 000 000
Årets kassaflöde	1 003 600	-315 145
Likvida medel vid årets början	4 742 980	5 058 125
Likvida medel vid årets slut	5 746 580	4 742 980



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod (år)</i>
Byggnader	120

Not 2. Årsavgifter och hyror

Årsavgifter

Årsavgifter bostäder

2025

2024

5 668 942

5 398 758

Hysesintäkter

Hyror lokaler

229 596

216 892

Hyror p-platser/garage

618 778

531 969

Övriga objekt

41 280

41 550

889 654

790 411

Totalt årsavgifter och hyror

6 558 596

6 189 169



Not 3. Övriga rörelseintäkter

Övriga rörelseintäkter

Andrahandsuthyrningsavgifter
El
Överlåtelseavgifter
Övriga intäkter
Kommunikation

2025

2024

4 759
395 116
5 843
30 671
152 208

4 994
249 733
9 671
153 571
121 968

588 597

539 937

Totalt övriga rörelseintäkter

588 597

539 937

Not 4. Fastighetskostnader

Driftskostnader

El
Uppvärmning
Vatten och avlopp
Avfallshantering
Teknisk förvaltning
Serviceavtal
Besiktningkostnader
Systematiskt brandskyddsarbete
Snöröjning
Övriga utgifter för köpta tjänster
Bredband
Kabel-TV
Abonnemang porttelefon/hisstelefon
Försäkringar
Förbrukningsmaterial
Fastighetsavgift/fastighetsskatt

2025

2024

617 544
621 513
325 481
36 645
450 430
73 439
27 960
61 799
0
10 891
143 693
101 610
799
95 505
12 070
56 660

539 988
589 606
308 563
57 217
349 424
88 695
62 952
6 875
29 785
15 597
136 214
104 978
726
90 472
13 446
46 010

2 636 039

2 440 547

Reparationer

Huskropp
Hiss
Armaturer, gemensamma utrymmen
Lokaler
Övriga installationer
Markytor
Skadedjur
Vattenskador
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen
Övrigt, gemensamma utrymmen
VA & sanitet, installationer
Värme, installationer
Ventilation, installationer
El, installationer
Tele/TV/porttelefon, installationer

3 560
75 688
43 167
0
26 151
0
33 616
11 363
54 853
14 275
49 228
38 317
66 076
5 546
3 723

26 739
79 573
23 117
7 275
0
47 926
0
118 338
84 973
4 402
4 714
56 474
66 026
1 945
7 237

425 563

528 739

Planerat underhåll

Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen
El, installationer
Värme, installationer
Ventilation, installationer

78 916
0
82 212
0

0
24 000
0
71 150

161 128

95 150

Totalt fastighetskostnader

3 222 730

3 064 437



Not 5. Övriga kostnader

	2025	2024
Förvaltningskostnader	238 934	252 165
Revision	28 420	31 207
Tele och post	11 444	8 863
Jurist- och advokatkostnader	0	70 035
Bankkostnader	1 910	1 782
Hyra av anläggningstillgångar	5 321	0
Representation	0	993
IT-tjänster	3 331	2 807
Övriga externa tjänster	0	67 424
Övriga externa kostnader	3 023	2 253
Totalt övriga kostnader	292 383	437 529

Not 6. Personalkostnader

	2025	2024
Löner och arvoden		
Styrelsearvoden	235 200	229 200
Arvode styrelse och valberedning	2 000	0
	237 200	229 200
Övriga personalkostnader		
Sociala kostnader	55 081	54 198
Totalt personalkostnader	292 281	283 398

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Not 7. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2025	2024
Avskrivningar		
Byggnader	1 456 538	1 433 035
Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	1 456 538	1 433 035



Not 8. Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	170 719 077	170 719 077
Mark	91 280 923	91 280 923
Pågående nyanläggningar	0	2 088 432
Årets anskaffning byggnader	1 880 244	0
Ökning/minskning av pågående nyanläggning	0	-123 612
Utgående anskaffningsvärden	263 880 244	263 964 820
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 15 951 190	- 14 518 155
Årets avskrivning på byggnader	- 1 468 405	- 1 433 035
Utgående avskrivningar	-17 419 595	-15 951 190
Utgående redovisat värde	246 460 649	248 013 630
<i>Varav</i>		
Byggnader	155 421 653	154 767 887
Mark	91 280 923	91 280 923
Pågående nyanläggningar	0	1 964 820
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	182 400 000	171 319 000
Taxeringsvärde mark	66 266 000	67 282 000
	248 666 000	238 601 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	243 000 000	234 000 000
Lokaler	5 666 000	4 601 000
	248 666 000	238 601 000
Not 9. Andelar i koncernföretag	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	0	50 000
Försäljningar/utrangeringar	0	-50 000
Summa	0	0
Not 10. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna intäkter	176 548	87 144
Upplupna ränteintäkter	18 227	0
Förutbetalda kostnader	257 340	234 974
Summa	452 115	322 118
Not 11. Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	2 434 605	2 308 710
Transaktionskonto Handelsbanken	148	161 813
Placeringskonto Handelsbanken	1 069 211	1 047 596
Placeringskonto Handelsbanken	153 718	150 569
Placeringskonto Handelsbanken	507 303	0
Placeringskonto Handelsbanken	507 303	0
Placeringskonto SBAB	1 074 292	1 074 292
Summa	5 746 580	4 742 980



Not 12. Förfall fastighetslån

	2025-12-31	2024-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	34 025 870	39 025 870
Förfaller 2-5 år från balansdagen	39 025 870	34 025 870
Förfaller senare än fem år från balansdagen	0	0
Summa	73 051 740	73 051 740

Not 13. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
Handelsbanken	2027-09-01	2,53 %	26 000 000	0
Handelsbanken	2028-09-01	2,69 %	13 025 870	0
Handelsbanken	Löst	3,76 %	0	13 025 870
Handelsbanken	2026-09-01	2,80 %	27 000 000	27 000 000
Handelsbanken	Löst	3,11 %	0	26 000 000
Handelsbanken	2026-12-01	2,53 %	7 025 870	7 025 870
Summa skulder till kreditinstitut			73 051 740	73 051 740

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansiering av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

Not 14. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	-303 834	-301 215
Upplupna räntekostnader	-14 319	-14 319
Förutbetalda intäkter	-644 629	-623 720
Upplupna revisionsarvoden	-29 000	-28 100
Upplupna driftskostnader	-210 079	-211 354
Summa	-1 201 861	-1 178 708

Not 15. Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	81 325 000	81 325 000
Summa:	81 325 000	81 325 000



Underskrifter

Malmö enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-02-05

Kristina Elehorn
Ordförande
Ordförande

Ali Samir Ismail
Ledamot
Ledamot

Camilla Andersson
Ledamot
Ledamot

Jens-Erik Rasmussen
Ledamot
Ledamot

Rickard Bremer
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Ernst & Young
Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

25.03.2026 22:00

SENT BY OWNER:

Måns Scott · 23.03.2026 13:31

DOCUMENT ID:

SJhKM3R9Zx

ENVELOPE ID:

Sk2FMn09Wg-SJhKM3R9Zx

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2025 Bostadsrättsförening Sundholmen
1.pdf

19 pages

SHA-512:

e53fc31a394d8751d62c4ea5360305370eea9aac3d608c
5d6de1e4ba4e769c8a0d1e1bbfbaab4dd6ca6a52ef7dca
cc682c67aed5712b6af155721cd104e39b2d

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
JENS-ERIK RASMUSSEN	 Signed	23.03.2026 15:52	eID	Swedish BankID
	Authenticated	23.03.2026 15:51	Low	
Diana Camilla Renée Andersson	 Signed	23.03.2026 16:06	eID	Swedish BankID
	Authenticated	23.03.2026 16:05	Low	
Barbro Kristina Elehorn	 Signed	24.03.2026 13:54	eID	Swedish BankID
	Authenticated	23.03.2026 17:13	Low	
ALI SAMIR ISMAIL	 Signed	24.03.2026 19:02	eID	Swedish BankID
	Authenticated	23.03.2026 15:30	Low	
RICKARD BREMER	 Signed	25.03.2026 18:04	eID	Swedish BankID
	Authenticated	25.03.2026 18:03	Low	
ERIK MAURITZSON	 Signed	25.03.2026 22:00	eID	Swedish BankID
	Authenticated	25.03.2026 21:57	Low	

* 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



Shape the future
with confidence

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sundholmen 1, org.nr 556853-7574

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sundholmen 1 för år 2025.

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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



**Shape the future
with confidence**

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Sundholmen 1 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö, den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 25 mars 2026



Revisionsberättelse.pdf

(110655 byte)

SHA-512: df28fcdc6608e2e46d108da445fa78fbb4bfc
10555e0937c8b97d2e6617500e49827fbc3f487b0759f3
fb07e3f7ed8e75c6f683acefdc6c459fbc0b919c7ae2

Underskrifter

2026-03-25 21:59:47 (CET)



Erik Mauritzson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Revisionsberättelse 2025

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.

Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

f19d7a83813251e27ffe2991a81ccea3dfa3e9136a0486e6ba3d45322fd7b54e4efd66f19c4c5f3a47aa0181961b5313dd8a27e56c63fdbfde2c1d19b78cac7



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av en tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar på föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar, och en del med eget kapital och skulder, vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av huset, medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av årets resultat samt väsentliga förändringar, till exempel nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår när medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. Upplupna kostnader uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser det föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år, till exempel försäkring som oftast betalas i förskott. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten ska vara tillräckligt för att täcka fastighetens långsiktiga underhållsbehov. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens ekonomiska välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som förfaller inom det närmaste året. Här redovisas även fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

En sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat. Resultaträkningen nollställs vid varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella krav på auktorisation regleras i föreningens stadgar.

Sparande

Sparande anger överskottet efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar. Det visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och beräknas utifrån fastighetens totala area.

Stadgar

I stadgarna redogörs för de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av in-teckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån, vilket de får genom pantbrev som uppkommer via in-teckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka fastighetens långsiktiga underhållsbehov. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde och kostnadsuppskatta dessa. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa fastighetens långsiktiga underhåll. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller, förutom balans- och resultaträkning, kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen eller noterna återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

BREDABLICK



info@bredablickforvaltning.se | 010-177 59 00 | bredablickforvaltning.se

