



Årsredovisning 2025

Brf Sunnanäng i Lindsdal



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Brf Sunnanäng i Lindsdal med säte i Kalmar org.nr. 769630-1881 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2015. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-08-23.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheten i Kalmar kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Sunnanäng 97		2017 och 2018

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Kalmar Län. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-06-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
8	förråd	42
36	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 646
34	p-platser	0
Totalt 78 objekt		2 688

Föreningens lägenheter fördelas på: 18 st 3 rok, 18 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Ingemar Hedlund	Ordförande	2022-07-01	
Annica Söderström	Ledamot	2024-06-27	
Anna Larsson	Ledamot	2025-06-21	
Sofia Madebäck	Ledamot	2025-06-21	
Ludvig Jönsson	Ledamot	2024-06-27	2025-06-21
Karolina Natali Bergman	Ledamot	2022-07-01	2025-06-21
Andreas Johansson	Ledamot	2021-06-23	
Malin Jensen	Ledamot	2025-06-21	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ingemar Manfred, Andreas Johansson och Annica Söderström.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: Valon Gashi med Tim Sjöo som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Rebecca Gustavsson och Ylva Engdahl, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-16. På stämman deltog 18 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +4,5%.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-11-12.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2023	Laddstolpar
2024	OVK Besiktning

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

Årtal	Åtgärd
2027	OVK Besiktning samt Rensning Ventkanalar
2029	Fasad -träpanel 2 gånger strykning och byte 5% av ytan

Medlemsinformation

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 51 och under året har det tillkommit 7 och avgått 9 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 49.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	320	285	215	148	122
Skuldsättning, kr/kvm	11 266	11 539	11 634	11 758	11 851
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	11 445	11 539	11 634	0	0
Räntekänslighet, %	11	12	14	19	20
Energikostnad, kr/kvm	208	191	165	170	143
Årsavgifter, kr/kvm	1 022	937	816	618	600
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	95	90	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 060	1 034	909	704	688
Nettoomsättning, tkr	2 848	2 735	2 404	1 862	1 820
Resultat efter finansiella poster, tkr	246	108	-32	-294	-416
Soliditet, %	57	56	56	56	56

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

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

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

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

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

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

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. Vatten värme och bredband ingår i årsavgiften. El ingår inte i årsavgiften.

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	42 000 000	0	0	42 000 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 707 223	0	356 000	2 063 223
S:a bundet eget kapital, kr	43 707 223	0	356 000	44 063 223
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-3 624 913	108 486	-356 000	-3 872 427
Årets resultat, kr	108 486	-108 486	246 319	246 319
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-3 516 427	0	-109 681	-3 626 108
S:a eget kapital, kr	40 190 796	0	246 319	40 437 115

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 356 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

Resultatdisposition

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-3 516 427
Årets resultat, kr	246 319
Reservation till underhållsfond, kr	-356 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-3 626 108

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-3 626 108

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

RESULTATRÄKNING

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 848 131	2 735 110
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		2 848 131	2 735 110
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-1 006 773	-1 047 021
Övriga externa kostnader	Not 4	-179 667	-171 048
Personalkostnader	Not 5	-52 144	-44 259
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-600 796	-600 796
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 839 380	-1 863 124
RÖRELSERESULTAT		1 008 752	871 987
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		2 666	5 535
Räntekostnader och liknande resultatposter		-765 098	-769 035
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-762 432	-763 500
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		246 319	108 486
ÅRETS RESULTAT		246 319	108 486

BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	68 708 909	69 309 705
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>68 708 909</u>	<u>69 309 705</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>68 708 909</u>	<u>69 309 705</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		21 249	3 009
Övriga fordringar	Not 8	2 468 429	1 883 492
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	86 590	29 780
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>2 576 267</u>	<u>1 916 281</u>
Kassa och bank	Not 10	92	92
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>92</u>	<u>92</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>2 576 359</u>	<u>1 916 373</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>71 285 268</u>	<u>71 226 078</u>

BALANSRÄKNING

	2025-12-31	2024-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	42 000 000	42 000 000	
Fond för yttre underhåll	2 063 223	1 707 223	
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<u>44 063 223</u>	<u>43 707 223</u>	
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat	-3 872 427	-3 624 913	
Årets resultat	246 319	108 486	
<i>Summa ansamlad förlust</i>	<u>-3 626 108</u>	<u>-3 516 427</u>	
Summa eget kapital	<u>40 437 115</u>	<u>40 190 796</u>	
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	<u>1 687 500</u>	<u>28 565 000</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>1 687 500</u>	<u>28 565 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		28 595 000	1 967 500
Leverantörsskulder		98 631	84 272
Övriga kortfristiga skulder	Not 12	24 144	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	442 878	418 510
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>29 160 653</u>	<u>2 470 282</u>
Summa skulder		<u>30 848 153</u>	<u>31 035 282</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>71 285 268</u>	<u>71 226 078</u>

KASSAFLÖDESANALYS

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	1 008 752	871 987
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	600 796	600 796
	<u>1 609 548</u>	<u>1 472 783</u>
Erhållen ränta	2 666	8 668
Erlagd ränta	-765 223	-770 134
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>846 990</u>	<u>711 316</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-75 765	-4 750
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	62 996	3 888
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>834 222</u>	<u>710 455</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>0</u>	<u>0</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-250 000	-250 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-250 000</u>	<u>-250 000</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	584 222	460 455
Likvida medel vid årets början	1 821 204	1 360 749
Likvida medel vid årets slut	<u>2 405 426</u>	<u>1 821 204</u>
	584 222	460 455

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

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

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan samt eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Avskrivningstid på byggnader:

120 år

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till

0 tkr

Förändring jämfört med föregående år

0 tkr

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	2 595 456	2 483 784
Årsavgift TV/bredband	107 568	80 676
Hysesintäkt garage och bilplatser	85 773	88 450
Hysesintäkt övrigt	21 225	29 050
Konsumtionsavgift el	26 106	18 969
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	0	26 892
Intäkt andrahandsupplåtelse	1 715	0
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	10 290	7 306
Övriga primära intäkter och ersättningar	-2	-17
	2 848 131	2 735 110

I Årsavgift ingår värme, vatten och bredband.

Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-30 630	-47 786
El	-99 485	-93 013
Uppvärmning	-223 043	-195 268
Vatten	-236 006	-218 305
Renhållning	-59 979	-59 979
TV, bredband, iptelefoni	-107 686	-107 837
Obligatoriska besiktningar	0	-45 000
Serviceavtal	0	-2 800
Förvaltningskostnader	-205 020	-193 388
Försäkringar	-42 577	-36 018
Periodiskt underhåll	0	-43 650
Övriga driftskostnader	-2 347	-3 977
	-1 006 773	-1 047 021
Specifikation till periodiskt underhåll		
Underhåll installationer	0	-43 650
	0	-43 650

Not 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-18 375	-19 525
Övriga förvaltningskostnader	-143 505	-139 271
Kostnader överlåtelse och panter	-10 288	-6 253
Stämma och styrelse	-7 500	-6 000
	-179 667	-171 048

Not 5 PERSONALKOSTNADER		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-36 000	-30 000
Övriga arvoden	-4 000	-4 000
Sociala avgifter	-12 144	-10 259
	-52 144	-44 259

Not 6 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-600 796	-600 796
	-600 796	-600 796

	2025-12-31	2024-12-31			
Not 7 BYGGNADER OCH MARK					
Akkumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader	71 074 480	71 074 480			
Ingående anskaffningsvärde mark	2 335 235	2 335 235			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	73 409 715	73 409 715			
Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar byggnader	-4 100 010	-3 499 214			
Årets avskrivningar byggnader	-600 796	-600 796			
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-4 700 806	-4 100 010			
Utgående redovisat värde	68 708 909	69 309 705			
Redovisade värden byggnader	66 373 674	66 974 470			
Redovisade värden mark	2 335 235	2 335 235			
Fastighetsbeteckning: Kalmar Sunnanäng 97					
Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	2017	36 000 000	4 962 000	40 962 000	40 631 000
		36 000 000	4 962 000	40 962 000	40 631 000
Ställda säkerheter				2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning				32 000 000	32 000 000
varav i eget förvar				0	0
Summa ställda säkerheter				32 000 000	32 000 000
Not 8 ÖVRIGA FORDRINGAR					
Avräkning HSB	2 405 334	1 821 112			
Skattekonto	63 095	62 380			
	2 468 429	1 883 492			
Not 9 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER					
Förutbetalda försäkring	21 847	20 730			
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	64 743	9 050			
	86 590	29 780			
Not 10 KASSA OCH BANK					
Handelsbanken	92	92			
	92	92			

2025-12-31 2024-12-31

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	4,11%	2026-04-30	14 265 000	120 000
Stadshypotek AB	0,90%	2026-01-30	14 300 000	100 000
Stadshypotek AB	2,83%	2027-04-30	1 717 500	30 000
			30 282 500	250 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				1 687 500
Nästa års amortering av långfristig skuld				30 000
Lån som ska konverteras inom ett år				28 565 000
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				28 595 000
Genomsnittsräntan vid årets utgång				2,52%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				1 000 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				29 032 500
Finns det Swap-avtal i föreningen?				Nej

Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	12 000	0
Arbetsgivaravgifter	12 144	0
	24 144	0

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	34 073	32 523
Upplupna räntekostnader	125 764	125 889
Upplupen revision	18 500	18 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	240 345	234 602
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24 196	7 496
	442 878	418 510

Årsredovisningens innehåll har beslutats av styrelsen den 2026-04-27
och har undertecknats den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

.....
Andreas Johansson.....
Anna Larsson.....
Annica Söderström.....
Ingemar Manfred.....
Malin Jensen.....
Sofia Madebäck

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

.....
Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Revisor vald av föreningsstämma

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsförening Sunnanäng i Lindsdal, org.nr. 769630-1881

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsförening Sunnanäng i Lindsdal för räkenskapsåret 20250101-20251231.

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 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsförening Sunnanäng i Lindsdal för räkenskapsåret 20250101-20251231 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelse 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 revisionsssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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.

Malmö

Digitalt signerad av

Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Brf Sunnanäng i Lindsdal signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557576480164**

Ingemar Manfred

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 18:14:34



Anna Larsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 18:11:57



Annica Söderström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 18:12:33



Sofia Madebäck

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-28 kl. 21:32:05



Andreas Johansson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 18:11:41



Malin Jensen

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 18:11:55



Valon Gashi

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 16:26:00



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Brf Sunnanäng i Lindsdal signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557576731452**

Valon Gashi

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 16:25:46



Ordlista

Årsredovisning

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

Förvaltningsberättelsen

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

Resultaträkningen

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

Avskrivningar

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

Balansräkningen

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

Anläggningstillgångar

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

Omsättningstillgångar

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

Kassa och bank

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

Långfristiga skulder

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

Kortfristiga skulder

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

Fond för yttre underhåll

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

Fond för inre underhåll

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

Tomträtt

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

Kassaflödesanalys

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

Likviditet

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

Slutligen

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