



# Årsredovisning 2025

Brf Sund i Stenungsund



# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

Styrelsen för Brf Sund i Stenungsund med säte i Stenungsund org.nr. 769622-2293 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

### Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2010. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-01-09.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheten i Stenungsund kommun:

| Fastighet       | Förvärvsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|-----------------|---------------|----------------------|
| Kyrkenorum 5:83 | 2010-10-26    | 2012                 |
| Totalt 1 objekt |               |                      |

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-04-30.

| Antal            | Benämning                             | Total yta m <sup>2</sup> |
|------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 26               | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 2 095                    |
| Totalt 26 objekt |                                       | 2 095                    |

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 0 rok, 14 st 2 rok, 11 st 3 rok.

### Styrelsens sammansättning

| Namn                       | Roll       | Fr.o.m.    |
|----------------------------|------------|------------|
| Arvid Halvorsen            | Ordförande | 2025-07-03 |
| Siv Ingegerd Blickhammar   | Ledamot    | 2022-07-13 |
| Inge Johansson             | Ledamot    | 2025-07-03 |
| Maria Bull                 | Ledamot    | 2025-07-03 |
| Malin Englund              | Ledamot    | 2025-07-03 |
| Camilla Rebecka Andreasson | Suppleant  | 2025-07-03 |
| Sanna Bengzon              | Suppleant  | 2025-07-03 |



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Arvid Halvorsen, Siv Ingegerd Blickhammar, Inge Johansson, Maria Bull, Malin Englund, Camilla Rebecka Andreasson och Sanna Bengzon.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas var för sig av Siv Ingegerd Blickhammar och Arvid Halvorsen.

Revisorer har varit: Malin Johanneson vald av föreningen samt Carina Westlund Myren, Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Per Karlsson och Siv Blickhammar, vald vid föreningsstämman.

## **Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-16. På stämman deltog 14 röstberättigade medlemmar.

## **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +8%.

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 2025-09-04.

## **Underhåll, investeringar och reparationer under året**

- Samtliga takhuvar har renoverats
- Samtliga filter i ventilationen har bytts ut
- Fuktskadan i 5:an har reglerats och ärendet är avslutat.
- Samtliga loftgångar har insatt medel mot alger, resultat ser vi mot våren.
- Samtliga avtal har förhandlats om för att pressa priser

## **Framtida underhåll & investeringar**

- Styrelsen avser följa tidigare föreslagen underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. I den ingår både tekniskt underhåll och ekonomisk planering.

## **Medlemsinformation**

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 32 och under året har det tillkommit 3 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 32.

## Flerårsöversikt

|                                        | 2025   | 2024   | 2023   | 2022   | 2021   |
|----------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Sparande, kr/kvm                       | 214    | 183    | 205    | 242    | 237    |
| Skuldsättning, kr/kvm                  | 10 260 | 10 330 | 10 394 | 10 464 | 10 528 |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm  | 10 260 | 10 330 | 10 394 | 0      | 0      |
| Räntekänslighet, %                     | 10     | 11     | 13     | 13     | 14     |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 154    | 150    | 151    | 132    | 117    |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 987    | 914    | 831    | 784    | 771    |
| Årsavgifter/totala intäkter, %         | 90     | 100    | 100    | 0      | 0      |
| Totala intäkter, kr/kvm                | 1 102  | 916    | 831    | 784    | 773    |
| Nettoomsättning, tkr                   | 2 077  | 1 918  | 1 741  | 1 643  | 1 616  |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | 93     | -345   | -1 837 | -31    | 36     |
| Soliditet, %                           | 60     | 60     | 60     | 61     | 61     |

### Definitioner nyckeltal

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

**Sparande:** Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

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

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

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

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

**Årsavgifter:** Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

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

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

**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<br>årets ingång | Disposition av<br>föregående års<br>resultat enligt<br>stämmans beslut | Förändring<br>under året* | Belopp vid<br>årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>            |                            |                                                                        |                           |                            |
| Inbetalade insatser, kr               | 33 976 000                 | 0                                                                      | 0                         | 33 976 000                 |
| Underhållsfond, kr                    | 650 000                    | 0                                                                      | 650 000                   | 1 300 000                  |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>34 626 000</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>650 000</b>            | <b>35 276 000</b>          |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                            |                                                                        |                           |                            |
| Balanserat resultat, kr               | -1 302 788                 | -345 056                                                               | -650 000                  | -2 297 844                 |
| Årets resultat, kr                    | -345 056                   | 345 056                                                                | 92 896                    | 92 896                     |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>-1 647 844</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>-557 104</b>           | <b>-2 204 948</b>          |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>32 978 156</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>92 896</b>             | <b>33 071 052</b>          |

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 650 000 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 | -1 647 844        |
| Årets resultat, kr                                  | 92 896            |
| Reservation till underhållsfond, kr                 | -650 000          |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr               | 0                 |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>  | <b>-2 204 948</b> |

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                    |                   |
|------------------------------------|-------------------|
| <b>Balanseras i ny räkning, kr</b> | <b>-2 204 948</b> |
|------------------------------------|-------------------|

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

| Resultaträkning                                                             |       | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|
| Rörelseintäkter                                                             |       |                          |                          |
| Nettoomsättning                                                             | Not 2 | 2 077 233                | 1 918 117                |
| Övriga rörelseintäkter                                                      | Not 3 | 231 859                  | 0                        |
| Summa Rörelseintäkter                                                       |       | 2 309 092                | 1 918 117                |
| Rörelsekostnader                                                            |       |                          |                          |
| Driftskostnader                                                             | Not 4 | -1 181 119               | -1 219 236               |
| Övriga externa kostnader                                                    | Not 5 | -28 341                  | -25 893                  |
| Personalkostnader                                                           | Not 6 | -47 796                  | -46 101                  |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7 | -326 143                 | -326 143                 |
| Summa Rörelsekostnader                                                      |       | -1 583 398               | -1 617 373               |
| Rörelseresultat                                                             |       | 725 694                  | 300 744                  |
| Finansiella poster                                                          |       |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            | Not 8 | 841                      | 283                      |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  | Not 9 | -633 638                 | -646 083                 |
| Summa Finansiella poster                                                    |       | -632 798                 | -645 800                 |
| Resultat efter finansiella poster                                           |       | 92 896                   | -345 056                 |
| Resultat före skatt                                                         |       | 92 896                   | -345 056                 |
| Årets resultat                                                              |       | 92 896                   | -345 056                 |

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

|                                               |        |                   |                   |
|-----------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>       |        |                   |                   |
| Byggnader och mark                            | Not 10 | 54 033 368        | 54 359 511        |
| <i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i> |        | <b>54 033 368</b> | <b>54 359 511</b> |
| <b>Summa Anläggningstillgångar</b>            |        | <b>54 033 368</b> | <b>54 359 511</b> |

Omsättningstillgångar

|                                              |        |                   |                   |
|----------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |        |                   |                   |
| Kundfordringar                               |        | 0                 | 6 667             |
| Övriga kortfristiga fordringar               | Not 11 | 582 182           | 402 073           |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 12 | 54 427            | 85 402            |
| <i>Summa Kortfristiga fordringar</i>         |        | <b>636 609</b>    | <b>494 142</b>    |
| <i>Kassa och bank</i>                        |        |                   |                   |
| Kassa och bank                               |        | 265 958           | 133 677           |
| <i>Summa Kassa och bank</i>                  |        | <b>265 958</b>    | <b>133 677</b>    |
| <b>Summa Omsättningstillgångar</b>           |        | <b>902 567</b>    | <b>627 819</b>    |
| <b>Summa Tillgångar</b>                      |        | <b>54 935 935</b> | <b>54 987 330</b> |

# Balansräkning

2025-12-31      2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

*Bundet eget kapital*

|                                  |                   |                   |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Medlemsinsatser                  | 33 976 000        | 33 976 000        |
| Fond för yttre underhåll         | 1 300 000         | 650 000           |
| <i>Summa Bundet eget kapital</i> | <b>35 276 000</b> | <b>34 626 000</b> |

*Ansamlad förlust*

|                               |                   |                   |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|
| Balanserat resultat           | -2 297 844        | -1 302 788        |
| Årets resultat                | 92 896            | -345 056          |
| <i>Summa Ansamlad förlust</i> | <b>-2 204 947</b> | <b>-1 647 844</b> |

|                           |                   |                   |
|---------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Summa Eget kapital</b> | <b>33 071 053</b> | <b>32 978 156</b> |
|---------------------------|-------------------|-------------------|

Skulder

*Långfristiga skulder*

|                                                 |        |                   |          |
|-------------------------------------------------|--------|-------------------|----------|
| Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | Not 13 | 14 402 981        | 0        |
| <i>Summa Långfristiga skulder</i>               |        | <b>14 402 981</b> | <b>0</b> |

*Kortfristiga skulder*

|                                                 |        |                  |                   |
|-------------------------------------------------|--------|------------------|-------------------|
| Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut |        | 7 092 395        | 21 641 912        |
| Leverantörsskulder                              |        | 85 586           | 86 486            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter    | Not 14 | 283 920          | 280 776           |
| <i>Summa Kortfristiga skulder</i>               |        | <b>7 461 901</b> | <b>22 009 174</b> |

|                      |  |                   |                   |
|----------------------|--|-------------------|-------------------|
| <b>Summa Skulder</b> |  | <b>21 864 882</b> | <b>22 009 174</b> |
|----------------------|--|-------------------|-------------------|

|                                       |  |                   |                   |
|---------------------------------------|--|-------------------|-------------------|
| <b>Summa Eget kapital och skulder</b> |  | <b>54 935 935</b> | <b>54 987 330</b> |
|---------------------------------------|--|-------------------|-------------------|



# Kassaflödesanalys

2025-01-012024-01-01

2025-12-312024-12-31

|                                                                              |          |          |
|------------------------------------------------------------------------------|----------|----------|
| Kassaflöde från den löpande verksamheten                                     |          |          |
| Rörelseresultat                                                              | 725 694  | 300 744  |
| <i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>                   |          |          |
| Avskrivningar                                                                | 326 143  | 326 143  |
| <i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>             | 326 143  | 326 143  |
| Erhållen ränta                                                               | 841      | 283      |
| Erlagd ränta                                                                 | -644 201 | -618 899 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 408 477  | 8 271    |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                         |          |          |
| Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar                               | 37 634   | -11 281  |
| Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder                                  | 12 807   | 31 784   |
| <i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                   | 50 441   | 20 503   |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten                                     | 458 918  | 28 774   |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten                                    |          |          |
| Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut                       | -146 536 | -134 232 |
| Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten                              | -146 536 | -134 232 |
| Årets kassaflöde                                                             | 312 382  | -105 458 |
| Likvida medel vid årets början                                               | 535 119  | 640 577  |
| Likvida medel vid årets slut                                                 | 847 501  | 535 119  |



**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper****Regelverk för årsredovisningar**

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

**Redovisningsvaluta**

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

**Intäktsredovisning**

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

**Tillämpade avskrivningsperioder**

Avskrivningstid på byggnader: 120 år.

**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

**Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

| Not 2 | Nettoomsättning                         | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|-------|-----------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Bruttoomsättning</i>                 |                          |                          |
|       | Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad | 2 068 728                | 1 915 536                |
|       | Övriga primära intäkter                 | 8 505                    | 2 581                    |
|       | <i>Summa Bruttoomsättning</i>           | <b>2 077 233</b>         | <b>1 918 117</b>         |
|       | <i>Summa Nettoomsättning</i>            | <b>2 077 233</b>         | <b>1 918 117</b>         |
| Not 3 | Övriga rörelseintäkter                  | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|       | <i>Övriga rörelseintäkter</i>           |                          |                          |
|       | Försäkringsersättningar                 | 225 505                  | 0                        |
|       | Återbäring föräkringskassan             | 6 354                    | 0                        |
|       | <i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>     | <b>231 859</b>           | <b>0</b>                 |
| Not 4 | Driftskostnader                         | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|       | <i>Driftskostnader</i>                  |                          |                          |
|       | Fastighetsskötsel och förvaltning       | -197 281                 | -183 085                 |
|       | Snö och halk-bekämpning                 | -63 737                  | -74 692                  |
|       | Reparationer                            | -384 950                 | -452 260                 |
|       | El                                      | -63 984                  | -63 075                  |
|       | Uppvärmning                             | -143 463                 | -149 292                 |
|       | Vatten                                  | -116 200                 | -102 098                 |
|       | Sophämtning                             | -65 550                  | -52 752                  |
|       | Fastighetsförsäkring                    | -63 898                  | -59 927                  |
|       | Kabel-TV och bredband                   | -82 056                  | -82 056                  |
|       | <i>Summa Driftskostnader</i>            | <b>-1 181 119</b>        | <b>-1 219 236</b>        |
| Not 5 | Övriga externa kostnader                | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|       | <i>Övriga externa kostnader</i>         |                          |                          |
|       | Administrationskostnader                | -9 110                   | -6 311                   |
|       | Extern revision                         | -17 125                  | -16 625                  |
|       | Föreningsverksamhet                     | -1 206                   | -1 157                   |
|       | Övriga förvaltningskostnader            | -900                     | -1 800                   |
|       | <i>Summa Övriga externa kostnader</i>   | <b>-28 341</b>           | <b>-25 893</b>           |

| Not 6 | Personalkostnader                                                                        | 2025-01-01      | 2024-01-01      |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
|       |                                                                                          | 2025-12-31      | 2024-12-31      |
|       | <i>Personalkostnader</i>                                                                 |                 |                 |
|       | Arvode styrelse                                                                          | -40 000         | -37 500         |
|       | Sociala avgifter                                                                         | -7 796          | -8 601          |
|       | <i>Summa Personalkostnader</i>                                                           | <b>-47 796</b>  | <b>-46 101</b>  |
| Not 7 | Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar              | 2025-01-01      | 2024-01-01      |
|       |                                                                                          | 2025-12-31      | 2024-12-31      |
|       | <i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>       |                 |                 |
|       | Avskrivningar på byggnader                                                               | -326 143        | -326 143        |
|       | <i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i> | <b>-326 143</b> | <b>-326 143</b> |
| Not 8 | Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                                         | 2025-01-01      | 2024-01-01      |
|       |                                                                                          | 2025-12-31      | 2024-12-31      |
|       | <i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>                                  |                 |                 |
|       | Ränteintäkter placeringar                                                                | 480             | 0               |
|       | Övriga ränteintäkter och liknande poster                                                 | 361             | 283             |
|       | <i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>                            | <b>841</b>      | <b>283</b>      |
| Not 9 | Räntekostnader och liknande resultatposter                                               | 2025-01-01      | 2024-01-01      |
|       |                                                                                          | 2025-12-31      | 2024-12-31      |
|       | <i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>                                        |                 |                 |
|       | Räntekostnader lån till kreditinstitut                                                   | -633 050        | -645 492        |
|       | Övriga räntekostnader                                                                    | -588            | -591            |
|       | <i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>                                  | <b>-633 638</b> | <b>-646 083</b> |

| Not 10 | Byggnader och mark                                        | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|--------|-----------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|        | <i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>                    |                   |                   |
|        | Ingående anskaffningsvärde byggnader                      | 38 512 608        | 38 512 608        |
|        | Ingående anskaffningsvärde mark                           | 19 788 392        | 19 788 392        |
|        | <i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>              | <b>58 301 000</b> | <b>58 301 000</b> |
|        | <i>Ackumulerade avskrivningar</i>                         |                   |                   |
|        | Ingående avskrivningar                                    | -3 941 489        | -3 615 346        |
|        | Årets avskrivningar                                       | -326 143          | -326 143          |
|        | <i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>                   | <b>-4 267 632</b> | <b>-3 941 489</b> |
|        | <i>Utgående redovisat värde</i>                           | <b>54 033 368</b> | <b>54 359 511</b> |
|        | <i>Taxeringsvärde</i>                                     | <i>2025-12-31</i> | <i>2024-12-31</i> |
|        | Taxeringsvärde byggnad - bostäder                         | 31 000 000        | 30 000 000        |
|        | Taxeringsvärde byggnad - lokaler                          | 0                 | 0                 |
|        | Taxeringsvärde mark - bostäder                            | 4 714 000         | 5 200 000         |
|        | Taxeringsvärde mark - lokaler                             | 0                 | 0                 |
|        | <i>Summa</i>                                              | <b>35 714 000</b> | <b>35 200 000</b> |
|        | <i>Ställda säkerheter</i>                                 | <i>2025-12-31</i> | <i>2024-12-31</i> |
|        | Fastighetsinteckning                                      | 24 425 000        | 24 425 000        |
|        | Varav i eget förvar                                       | 0                 | 0                 |
|        | <i>Ställda säkerheter</i>                                 | <b>24 425 000</b> | <b>24 425 000</b> |
| Not 11 | Övriga kortfristiga fordringar                            | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|        | <i>Övriga fordringar</i>                                  |                   |                   |
|        | Avräkningskonto HSB                                       | 581 543           | 401 442           |
|        | Övriga fordringar                                         | 639               | 631               |
|        | <i>Summa Övriga fordringar</i>                            | <b>582 182</b>    | <b>402 073</b>    |
| Not 12 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter              | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|        | <i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>       |                   |                   |
|        | Förutbetald försäkring                                    | 21 475            | 20 949            |
|        | Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter       | 32 952            | 64 453            |
|        | <i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i> | <b>54 427</b>     | <b>85 402</b>     |

**Not 13      Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut      2025-12-31**

| <i>Låneinstitut</i> | <i>Räntesats</i> | <i>Konv.datum</i> | <i>Belopp</i>     | <i>Nästa års amortering</i> |
|---------------------|------------------|-------------------|-------------------|-----------------------------|
| Nordea Hypotek AB   | 2,81%            | 2028-04-19        | 7 005 954         | 48 832                      |
| Nordea Hypotek AB   | 2,68%            | 2026-03-05        | 6 994 711         | 48 852                      |
| Nordea Hypotek AB   | 2,99%            | 2027-03-17        | 7 494 711         | 48 852                      |
|                     |                  |                   | <b>21 495 376</b> | <b>146 536</b>              |

|                                                           |            |
|-----------------------------------------------------------|------------|
| Långfristig del                                           | 14 402 981 |
| Nästa års amortering av långfristig skuld                 | 97 684     |
| Lån som ska konverteras inom ett år                       | 6 994 711  |
| Kortfristig del                                           | 7 092 395  |
| Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld     | 146 536    |
| Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till              | 586 144    |
| Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till | 0          |
| Genomsnittsräntan vid årets utgång                        | 2,83%      |
| Finns swap-avtal                                          | Nej        |

**Not 14      Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter      2025-12-31      2024-12-31**

|                                                           |                |                |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>       |                |                |
| Förutbetalda hyror och avgifter                           | 163 134        | 167 571        |
| Upplupna räntekostnader                                   | 55 931         | 66 494         |
| Övriga upplupna kostnader                                 | 64 855         | 46 711         |
| <i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i> | <b>283 920</b> | <b>280 776</b> |

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Årsredovisningens innehåll blev beslutat 2026-05-04.

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sund i Stenungsund, org.nr. 769622-2293

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sund i Stenungsund för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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 Bostadsrättsföreningen Sund i Stenungsund för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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.

Stenungsund

Digitalt signerad av

Malin Johannesson  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

## Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Brf Sund i Stenungsund signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557577096290**

**Arvid Halvorsen**

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-05-04 kl. 12:49:02



**Maria Bull**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-06 kl. 19:01:45



**Siv Ingegerd Blickhammar**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-04 kl. 10:26:29



**Inge Johansson**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-06 kl. 20:22:52



**Malin Englund**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-06 kl. 10:04:10



**Malin Johannesson**

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 08:04:23



## Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Brf Sund i Stenungsund signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557577424179**

**Malin Johannesson**

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 08:04:08



# 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.