

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Sundsta Torg
769638-4770



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Sundsta Torg får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet Karlstad Räven 1 består av 3 st hus med totalt 136 st bostadslägenheter, 4 st lokaler och 125 st garageplatser. Hus 1 är 8 våningar med totalt 33 st bostadslägenheter, hus 2 är 11 våningar med totalt 49 st bostadslägenheter och hus 3 är 13 våningar med totalt 54 st bostadslägenheter. Total bostadsyta är ca. 8 611 m² och total lokalyta ca. 1 015 m² enligt ekonomisk plan. Slutlig kostnad för föreningens fastighet är beräknad till 513 868 000 kr enligt ekonomisk plan, detta finansieras med 401 925 000 i insatser och 111 943 000 kr med lån. Föreningens fastighet är inte en del av en gemensamhetsanläggning.

Lägenhetsfördelning enligt ekonomisk plan

21 st 1 rok
53 st 2 rok
45 st 3 rok
16 st 4 rok
1 st 5 rok

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Värmland. Bostadsrättstillägg ingår. Föreningens fastighet är byggd 2021-2023. Värdeår 2023.

Föreningens underhållsfond

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll skall enligt stadgarna §24 göras med ett belopp som första året anges i ekonomisk plan och därefter enligt upprättad underhållsplan. Föreningen saknar per bokslutsdagen upprättad underhållsplan, det är styrelsens ambition att en underhållsplan skall tas fram under 2026. Inga underhåll planeras in i närtid då föreningen är nyproducerad.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2025-05-13 följande sammansättning

Mats Levander	Ledamot	Ordförande
Leif Lång	Ledamot	
Leif Larsson	Ledamot	
Christer Hildén	Ledamot	
Helene Högberg	Ledamot	
Jesper Cavallie	Ledamot	
Stefan Lindskog	Ledamot	

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

Ersättning till styrelsen har utgått med 98 000 kr exkl. sociala avgifter enligt stämmobeslut 2025.

Revisorer

WeAudit Sweden AB

Huvudansvarig auktoriserad revisor Urban Johansson

Valberedning

Peter Bodin

Peter Franke

Anders Henriksson

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2025-07-25.

Medlemsinformation

Föreningen har avtal med bla. följande leverantörer

Vänerförvaltning AB

Ekonomisk förvaltning

Tyggården

Teknisk förvaltning inkl. fastighetsskötsel

Karlstads Energi

El, värme och renhållning

Sappa

Kabel-TV och bredband

Länsförsäkringar Värmland

Fastighetsförsäkring

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 208 medlemmar. Under året har tjugo överlåtelser skett. Samtliga bostadsrätter var vid året slut upplåtna.

Antal anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

De sista projektposterna har avslutats under första halvåret 2025, vilket förklarar det negativa kassaflödet för räkenskapsåret.

Föreningens hyresgäst Hygge har försatts i konkurs, vilket har medfört minskade intäkter om cirka 400 000 kronor till följd av förlorade kundfordringar. Avtal med ny hyresgäst har tecknats och lokalen tillträds den 1 februari 2026.

Föreningen har, med hjälp av Vänerförvaltning, begärt rättelse av mervärdesskatt för perioden 2021–2025 med anledning av ändrade regler för avdragsrätt för moms. Detta har resulterat i en återbetalning om cirka 440 000 kronor (se övriga intäkter i not 3).

Föreningens ekonomi

Upplysningar vid förlust

Årets underskott förklaras enkom av årets avskrivningar som uppgår till ca. 7 183 000. Kassaflödet är för 2025 negativt vilket beror på att de sista projektavräkningarna löstes i början av året samt ökade ränte- och driftskostnader. Styrelsen bedömer att kassaflödet kommer vara positivt i föreningen från och med 2026 då alla byggavräkningar är lösta och styrelsen räknar med att kunna finansiera framtida underhåll med en kombination av eget kassaflöde och lån.

Föreningens attraktiva läge i staden bedöms också inverka positivt på föreningens fortlevnad. Positivt för 2025 är att resultatet förbättras med 1,2 mkr till största del beroende på övriga intäkter i form av momsåterbetalning och projekträngebidrag.

Årsavgifter

Från och med 1/1 -2025 höjdes årsavgifterna med 5%, genomsnittlig årsavgift i föreningen uppgår till ca. 432 kr per m². Utöver årsavgiften tillkommer kostnad för el och vatten, debiteras retroaktivt efter faktisk förbrukning. Från och med 1/1 -2026 höjdes årsavgifterna med 3,5%. Lokalhyrorna höjs årligen med index.

Fastighetsavgift

Föreningen är befriad från fastighetsavgift i 15 efter fastställt värdeår. Föreningens lokaler beskattas med 1% av taxeringsvärdet.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	6 991	6 238	0	0
Resultat efter finansiella poster	-5 616	-6 835	-560	0
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	432	379	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	39,9	44,6	0,0	0,0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	11 425	11 541	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	12 772	12 902	0	0
Räntekänslighet (%)	29,6	34,1	0,0	0,0
Sparande per kvm (kr/kvm)	175	34	0	0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	198	179	0	0
Balansomslutning	502 000	514 427	704 268	380 296
Soliditet (%)	77,5	76,7	54,1	0,0

Nyckeltalen 2024 avser en period om 11 månader (februari-december).

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	401 925 000	0	0	-559 716	-6 835 111	394 530 173
Disposition av föregående års resultat:				-6 835 111	6 835 111	0
Reservering till fond för yttre underhåll			258 330	-258 330		0
Årets resultat					-5 616 335	-5 616 335
Belopp vid årets utgång	401 925 000	0	258 330	-7 653 157	-5 616 335	388 913 838

Totala insatser uppgår till 401 925 000 kr enligt ekonomisk plan.

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultatmedel:

Ansamlad förlust	-7 653 157
Årets resultat	-5 616 335
Återstår till föreningsstämmans förfogande	-13 269 492

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten behandlas så att

Reservering fond för yttre underhåll, enligt stadgarna	258 330
I ny räkning överföres	-13 527 822
Att balansera i ny räkning	-13 269 492

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 991 308	6 237 924
Övriga rörelseintäkter	3	2 366 228	1 075 571
Summa rörelseintäkter		9 357 536	7 313 495
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-3 333 443	-3 000 019
Underhållskostnader		-119 478	0
Övriga externa kostnader	5	-329 711	-324 396
Personalkostnader och arvoden	6	-119 034	-50 004
Avskrivningar	7, 8, 9	-7 183 623	-7 162 228
Summa rörelsekostnader		-11 085 289	-10 536 647
Rörelseresultat		-1 727 753	-3 223 152
Finansiella poster			
Resultat från andelar i aktiebolag		0	-35 000
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 367	19 877
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 890 949	-3 596 836
Summa finansiella poster		-3 888 582	-3 611 959
Resultat efter finansiella poster		-5 616 335	-6 835 111
Årets resultat		-5 616 335	-6 835 111

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	499 017 737	506 163 011
Inventarier	8	135 636	152 590
Byggnadsinventarier	9	85 580	0
Pågående nyanläggning	10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		499 238 953	506 315 601
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i aktiebolag	11	0	0
Summa finansiella anläggningstillgångar		0	0
Summa anläggningstillgångar		499 238 953	506 315 601
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		9 410	281 410
Övriga fordringar	12	634 703	2 096 377
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	840 982	791 414
Summa kortfristiga fordringar		1 485 095	3 169 201
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 276 357	4 942 634
Summa kassa och bank		1 276 357	4 942 634
Summa omsättningstillgångar		2 761 452	8 111 835
SUMMA TILLGÅNGAR		502 000 405	514 427 436

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		401 925 000	401 925 000
Fond för yttre underhåll		258 330	0
Summa bundet eget kapital		402 183 330	401 925 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-7 653 157	-559 716
Årets resultat		-5 616 335	-6 835 111
Summa fritt eget kapital		-13 269 492	-7 394 827
Summa eget kapital		388 913 838	394 530 173
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	37 314 133	109 983 994
Summa långfristiga skulder		37 314 133	109 983 994
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	72 669 861	1 119 432
Leverantörsskulder		1 621 602	4 298 859
Aktuella skatteskulder		478 412	731 342
Övriga skulder	15	171 434	2 962 320
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	831 125	801 316
Summa kortfristiga skulder		75 772 434	9 913 269
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		502 000 405	514 427 436

Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	-1 727 753	-3 258 152
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	7 183 623	7 162 228
Erhållen ränta	2 367	19 877
Erlagd ränta	-3 890 949	-3 596 836
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	1 567 288	327 117

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	272 000	179 868 590
Förändring av kortfristiga fordringar	1 157 224	-2 108 846
Förändring av leverantörsskulder	-2 677 256	-16 023 493
Förändring av kortfristiga skulder	-2 759 124	-150 152 124
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-2 439 868	11 911 244

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-213 950	-29 519 486
Ersättning från projektet	0	30 417 226
Erhållna bidrag	106 975	0
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar	0	50 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-106 975	947 740

Finansieringsverksamheten

Inbetalda insatser	0	20 525 000
Återbetalning byggnadskreditiv	0	-145 407 675
Amortering av lån	-1 119 432	-839 574
Upptagna lån	0	111 943 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 119 432	-13 779 249

Årets kassaflöde

-3 666 275 **-920 265**

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	4 942 634	5 862 899
Likvida medel vid årets slut	1 276 359	4 942 634

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Föreningens årsredovisning har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 2012:1 Års- och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Värderingsprinciper

Föreningens tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inget annat anges nedan.

Fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll redovisas över balansräkningen genom att den ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet om det beräknas ge föreningen framtida ekonomiska fördelar, till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten. Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader. I samband med fastighetsförvärv bedöms om fastigheten väntas ge upphov till framtida kostnader för rivning och återställande av platsen. I sådana fall görs en avsättning och anskaffningsvärdet ökas med samma belopp. Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som Övrig rörelseintäkt respektive Övrig rörelsekostnad. Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Föreningens mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar. Inventarier skrivs av på 10 år.

Anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför fördelas bokförda värden på väsentliga komponenter (när fastigheten tas i bruk). Komponentindelningen genomförs med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter med anpassning till bostadsrättsföreningars särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter beaktas så väl som ackumulerade avskrivningar. De olika komponenterna har avskrivningstider från 15 till 120 år, där stommen tillhör den väsentligaste och skrivs av på den längsta avskrivningstiden.

Förvärv av fastighet via aktiebolag

Fastigheten Råven1 förvärvades genom köp av samtliga aktier i Sundsta Torg AB, 556976-7089, vilket innebär att skattemässigt anskaffningsvärde är lägre än det bokförda. Aktiebolaget sålde sedan fastigheten till föreningen motsvarande skattemässigt värde som uppgick till 32 200 000 kr. Denna överlåtelse skedde till ett lägre värde än fastighetens bedömda marknadsvärde. Då föreningen inte har avsikt att sälja fastigheten värderas uppskjuten skatteskuld till 0 kr. I enlighet med FAR RedU 9 kan bostadsrättsföreningarnas förvärv av fastigheter från aktiebolag delvis jämföras med utdelning. I enlighet med BFNAR 2003:3 skall denna utdelning ses som en återbetalning. Posten aktier i aktiebolag minskas med övervärdet på den fastighet som förts över till bostadsrättsföreningen och den mottagna utdelningen (fastigheten) redovisas till verkligt värde, vilket innebär att posten byggnader och mark ökar med motsvarande belopp.

Fastighetslån

Lån med förfallodag under kommande räkenskapsår samt den del av övriga lån som amorteras under kommande räkenskapsår redovisas i sin helhet som kortfristiga.

Anställda

Föreningen har inga anställda.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Årsavgift

Med årsavgift avses årsavgift enligt bostadsrättslagen (1991:614) exkl. el- och vattendebitering.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Nyckeltalet årsavgifternas andel i procent av de totala rörelseintäkterna och beräknas genom att årsavgifterna divideras med bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Skuldsättning per kvadratmeter och skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt

Nyckeltalet skuldsättning per kvadratmeter enligt 6 kap. 3 a § första stycket 2 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att de räntebärande skulderna på balansdagen divideras med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt ska beräknas genom att de räntebärande skulderna på balansdagen divideras med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Räntekänslighet

Nyckeltalet räntekänslighet enligt 6 kap. 3 a § första stycket 4 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att föreningens räntebärande skulder på balansdagen divideras med föreningens intäkter från årsavgifter enligt punkt 6 under räkenskapsåret.

Sparande per kvadratmeter

Nyckeltalet sparande per kvadratmeter enligt 6 kap. 3 a § första stycket 3 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att justerat resultat divideras med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat enligt första stycket avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Energikostnad per kvadratmeter

Nyckeltalet energikostnad per kvadratmeter enligt 6 kap. 3 a § första stycket 5 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten divideras med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Om kostnader för värme, el eller vatten inte ingår i årsavgiften ska upplysning lämnas om detta.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	3 718 514	3 259 903
Hyror lokaler	1 854 140	1 789 420
Hyror garage och parkeringsplatser	1 418 654	1 188 601
Summa	6 991 308	6 237 924

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Eldebitering	611 189	270 198
Vatten och värmedebitering	439 880	183 820
Renhållningsintäkter	28 404	27 866
Övernattningslägenhet & lokal	139 900	106 500
Övriga intäkter	1 146 856	487 188
Summa	2 366 229	1 075 572

Övriga intäkter 2025 består till största del av räntegaranti från projektbolagen (610 234 kr) och momsfordran (440 680 kr).

Not 4 Driftskostnader

	2025	2024
Fastighetsskötsel, teknisk förvaltning och lokalvård	330 098	286 431
Filter, ventilation & OVK	0	1 163
Hisskostnader	103 135	81 728
El	813 877	807 822
Fjärrvärme	752 290	624 583
Vatten och avlopp	344 453	290 705
Sophämtning (renhållning)	178 194	157 490
Snöröjning & sandning	18 434	11 932
Fastighetsförsäkring	87 454	21 688
Bevakningskostnader	0	25 419
Kabel-tv & bredband	322 570	274 321
Trädgårdskostnader och växter	3 767	3 352
Fastighetsskatt	220 600	267 730
Övriga driftskostnader	158 570	145 657
Summa	3 333 442	3 000 021

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Revisionsarvode	46 300	49 374
Förvaltningskostnader	169 086	121 430
Konsultkostnader	0	11 993
Övrig administration	114 324	141 600
Summa	329 710	324 397

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2025	2024
Styrelsearvode	98 000	41 062
Socialförsäkringsavgifter	21 034	8 942
Summa	119 034	50 004

Not 7 Byggnader och mark

	2025	2024
Ingående anskaffningsvärden	513 868 000	293 545 081
Omklassificeringar		220 322 919
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	513 868 000	513 868 000
Ingående avskrivningar	-7 721 944	-559 716
Årets avskrivningar	-7 162 228	-7 162 228
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 884 172	-7 721 944
Utgående redovisat värde	498 983 828	506 146 056
Taxeringsvärde Karlstad Räven 1		
Taxeringsvärden byggnader	213 600 000	202 000 000
Taxeringsvärden mark	29 460 000	27 773 000
Summa	243 060 000	229 773 000
Bokfört värde		
Bokfört värde byggnader	436 871 849	444 034 077
Bokfört värde mark	62 111 979	62 111 979
Summa	498 983 828	506 146 056

Not 8 Inventarier

	2025	2024
Ingående anskaffningsvärden	169 544	0
Inköp	0	169 544
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	169 544	169 544
Ingående avskrivningar	-16 954	0
Årets avskrivningar	-16 954	-16 954
Utgående ackumulerade avskrivningar	-33 908	-16 954
Utgående redovisat värde	135 636	152 590

Inventarier avser utökning av passersystemet. Avskrivningstiden är 10 år.

Not 9 Byggnadsinventarier

	2025	2024
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	213 950	0
Bidrag Naturvårdsverket	-106 975	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	106 975	0
Årets avskrivningar	-21 395	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-21 395	0
Utgående redovisat värde	85 580	0

Byggnadsinventarier avser installation av elbilsaddare. Investeringskostnaden är minskad med bidraget från naturvårdsverket (50%). Avskrivningstiden är 5 år.

Not 10 Pågående nyanläggning

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	221 390 204
Årets investeringar	0	29 349 941
Ersättning från projekt	0	-30 417 226
Omklassificeringar	0	-220 322 919
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Utgående redovisat värde	0	0

Not 11 Andelar i aktiebolag

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	50 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	50 000
Ingående nedskrivningar	0	0
Försäljningar	0	-15 000
Årets nedskrivningar	0	-35 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	-50 000
Utgående redovisat värde	0	0

Not 12 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	101 625	486 170
Momsfordran	430 061	1 490 795
Övrigt	103 017	119 412
Summa	634 703	2 096 377

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Försäkringspremie	67 174	65 062
Sappa	81 072	78 168
Förvaltningsarvode	43 651	43 397
Ränta, amortering	601 447	604 787
Uppl. intäkt (räntegaranti)	46 629	0
Övrigt	1 009	0
Summa	840 982	791 414

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för villkorsändring	Amortering 2025-12-31	Lånebelopp 2025-12-31
Stadshypotek AB	3,37	2029-01-30	0	37 314 133
Stadshypotek AB	3,58	2026-01-30	1 119 432	72 669 861
			1 119 432	109 983 994
Kortfristig del av långfristig skuld				-72 669 861
Långfristig del av skulder till kreditinstitut				37 314 133

Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 1 119 000 årligen. Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till ca. 104 386 000 kr.

Not 15 Kortfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skuld KD-hus Holding	0	1 410 030
Skuld Prepart	0	1 410 029
Summa	0	2 820 059

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förskottsbetalda hyror och avgifter	649 384	581 370
El	71 757	101 195
Fjärrvärme	90 066	97 454
Renhållning	14 875	15 954
Påminnelseavgifter	1 680	1 980
Övrigt	3 363	3 363
Summa	831 125	801 316

Not 17 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	111 943 000	111 943 000
Summa	111 943 000	111 943 000

Årsredovisningen beslutades 2026-04-24

Karlstad den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Mats Levander
Ordförande

Jesper Cavallie
Ledamot

Christer Hildén
Ledamot

Helene Högberg
Ledamot

Leif Larsson
Ledamot

Leif Lång
Ledamot

Stefan Lindskog
Ledamot

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

WeAudit Sweden AB

Urban Johansson
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 29 april 2026



Årsredovisning 2025.pdf

(449052 byte)

SHA-512: 6f8a46875106166216373f0c1783bf1c784b4
8bc0472f83733075443000fcfee9f59e5c378250570e16
c78b087dab342de410148ec43ee4f79ca6339438432d0

Underskrifter

2026-04-28 12:34:15 (CET)



Arne Christer Hildén

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-28 10:46:21 (CET)



Helén Högberg

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-28 12:10:26 (CET)



Leif Lång

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-28 11:11:27 (CET)



Leif Rune Larsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-28 21:05:15 (CET)



Leif Stefan Lindskog

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-28 11:11:06 (CET)



Mats Pieter Levander

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-28 10:46:51 (CET)



Per Jesper Cavallie

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-29 05:39:47 (CET)



Urban Johansson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning 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:

ecf38b10fb932085f91777624119c88ebae3680f6740ad0f9cb64dea416e13db176bad5bfe5953e583a49286e7d92ce301feaae92b5ae810e4f58a45ab2b6c74



Om detta kvitto

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



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sundsta Torg

Org.nr 769638-4770

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sundsta Torg för räkenskapsåret 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 2025-12-31 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 för föreningen.

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra 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 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 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 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Sundsta Torg för räkenskapsåret 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 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 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, eller
- 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.

Karlstad den som framgår av vår elektroniska underskrift

WeAudit Sweden AB

Urban Johansson
Auktoriserad revisor

Verifikation av digital signering

För transaktion 9f2b4828-7e41-4b3b-9fdc-71792e6f6906

Nedan framgår verifikat för signering av dokument RB 2025 via signeringstjänsten WeSign.

Information om signering

Signering initierades 2026-04-29 och slutfördes genom att alla parter signerat **2026-04-29**.

Urban Johansson

urban.johansson@weaudit.se



BankID returnerade
personnamnet "URBAN
JOHANSSON"

Signerat: 2026-04-29

Verifierad av



Förklaring. Detta är en verifikation av utförd elektronisk signatur och försegling av dokumentet ovan. Den digitala signeringen och förseglingen har gjorts med tjänsten WeSign. Detta digitala dokument har försetts med dold information för att kunna bevisa och kontrollera äktheten.

Äktheten kan kontrolleras genom att ladda upp på wesofts verifieringstjänst på <https://sign.wesoft.se/verify>. Om signaturhandlingen har manipulerats i efterhand kommer detta framgå av verifieringen.