

Årsredovisning

för

Brf Sundsberget

716453-1191

Räkenskapsåret

2025

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10

Styrelsen för Brf Sundsberget får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Sundsberget registrerades 1990-07-21.

Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1992-11-12. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Nora.

Styrelsen och övriga funktionärer

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av minst tre och högst fem ledamöter samt minst en och högst fyra suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2025-05-05 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Ordinarie styrelseledamöter

Lennart Flodman	Ordförande	2027
Niklas Sander	Vice ordförande	2027
Katarina Wennius	Sekreterare	2027
Camilla Rejsby	Ledamot	2026
Stefan Kroon	Ledamot	2026

Valda t.o.m. årsstämman

Styrelsesuppleanter

Marie Nybäck	Suppleant	2026
Mia Ekström	Suppleant	2026

Valda t.o.m. årsstämman

- Föreningens firma tecknas av styrelsen, två i förening av ledamöterna.
- Styrelsen har under året hållit 13 st (11) protokollförda möten inklusive det konstituerande mötet.
- Arvode samt övrig ersättning har utbetalats under året enligt stämmans beslut.
- För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknas hos försäkringsbolaget Folksam via Söderberg & Partners.

Ordinarie revisorer

Susanne Grundström		2026
Gunnar Rydberg	Suppleant	2026

Valda t.o.m. årsstämman

Valberedning

Maria Rydberg	Sammanställande	2026
Mariana Flodman		2026

Valda t.o.m. årsstämman

Fastigheter

Föreningens byggnad består av 21st friliggande småhus, varav 4 med tornrum. 2st biluppställningsplatser ingår till varje småhus, varav en i carport/garage. Byggnaderna är uppförda under 1991. Den totala boytan uppgår till 2 552 kvm.

Lägenhetsfördelning:

3 rum och kök á 99,7 kvm	3 st
4 rum och kök á 118,3 kvm	8 st
4 rum och kök á 116,5 kvm	2 st
5 rum och kök á 135,1 kvm	4 st
5 rum och kök á 134,1 kvm	4 st

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos försäkringsbolaget Folksam via Söderberg & Partners. Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas av bostadsrättsinnehavarna.

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Egeryds Fastighetsförvaltning
E.ON
Telia
Pernillas kossor och div
Munters Europe AB
HSB

Ekonomiskförvaltning, upphör 251231
Elnätsabonnemang
Bredband, digital-TV
Snöplogning, sandning
Serviceavtal avfuktare
Ekonomiskförvaltning, from 260101

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Resultatet visar en vinst på 305 859 kr. Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Under året har föreningen haft en stor inflyttning och kan hälsa 4 st nya familjer välkomna. Styrelsen har tvingats besluta om avgiftshöjningar på grund av högre räntor, höjda vattenavgifter och nödvändig avsättning för framtida underhåll.

Föreningen har försäkringsavtal med Folksam via Bostadsrätterna och Söderberg & Partners.

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 3% från 2025-01-01. Årsavgiften kommer att höjas med 1% och vattenavgiften höjs med 167kr från 2026-01-01.

Vid överlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5 % av gällande prisbasbelopp. Eventuell pantsättningsavgift debiteras pantsättaren med 1 % av gällande prisbasbelopp per pantsättning.

Underhållsplan

Årets avsättning till föreningens underhållsfond har i enlighet med underhållsplanen gjorts med 300 489 kr. Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten.

Föreningen har under året genomfört ventilationsrengöring, kontroll av värmepumpar, besiktning av grunder.

En uppdaterad underhållsplan har upprättats till en kostnad av 45 000kr.

Reparationer och underhåll

Under året har föreningen gjort inköp av flödesventiler till samtliga värmepumpar, inköp av flaggstång och enhetliga brevlådor till samtliga boende till en kostnad av ca 250 000kr.

Föreningen har under året arrangerat 2 st gemensamma städdagar med bl.a. slybekämpning och nyplanteringar samt allmän skötsel av föreningens trädgårdsytor.

Det har bildats en OKK-grupp (om krisen kommer) som har skapat en krisberedskapsplan för föreningen och som erhållit bidrag för inköp av hjärtstartare och elverk.

Medlemsinformation

Medlemmar vid årets början	35
Under året avgående medlemmar	1
Under året tillkommande medlemmar	2
Medlemmar vid årets slut	36

Under året har 1 (4) st överlåtelse skett.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 729	1 683	1 618	1 503
Resultat efter finansiella poster	306	79	478	598
Balansomslutning	18 308	18 475	18 516	18 284
Soliditet (%)	44	42	42	40
Årsavgifter/kvm bostadsrättsyta	641	659	602	-
Årsavgift/kvm totala intäkter	95	100	86	-
Skuldsättning/kvm bostadsrättsyta	3 830	4 065	4 105	-
Skuldsättning/kvm totalyta	3 830	4 065	4 105	-
Sparande/kvm bostadsyta	242	266	286	-
Energikostnad/kvm	52	47	51	-
Räntekänslighet i %	6	6	7	-

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Eget kapital 2024-12-31	3 561 000	692 239	3 486 238	79 089
Balansering fg. års resultat			79 089	-79 089
Årets avs. till yttre fond		300 489	-300 489	
Årets disp. ur yttre fond		-94 124	94 124	
Årets resultat				<u>305 859</u>
Eget kapital 2025-12-31	3 561 000	898 604	3 358 962	305 859

* Medlemsinsatser = Insatskapital + Upplåtelseavgifter

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	3 565 328
Årets avsättning till fond	-300 489
Årets ianspråktagande av underhållsfond	94 124
årets vinst	305 859
	3 664 822

disponeras så att
i ny räkning överföres

3 664 822
3 664 822

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 730 310	1 683 374
Summa rörelseintäkter		1 730 310	1 683 374
Rörelsekostnader			
Fastighetsavgift/skatt		-135 150	-135 150
Drift- och Fastighetskostnader	3	-459 582	-637 649
Övriga externa kostnader	4	-202 823	-71 326
Personalkostnader och arvoden	5	-42 374	-47 248
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-255 297	-255 297
Summa rörelsekostnader		-1 095 226	-1 146 670
Rörelseresultat		635 084	536 704
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		15 250	37 704
Räntekostnader och liknande resultatposter		-344 475	-495 319
Summa finansiella poster		-329 225	-457 615
Resultat efter finansiella poster		305 859	79 089
Årets resultat		305 859	79 089

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	16 455 342	16 642 777
Inventarier, verktyg och installationer	6	237 513	305 375
Summa materiella anläggningstillgångar		16 692 855	16 948 152
Summa anläggningstillgångar		16 692 855	16 948 152
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		-5 991	6 814
Övriga fordringar	7	2 236	10 206
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	35 945	50 679
Summa kortfristiga fordringar		32 190	67 699
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	9	1 583 405	1 459 129
Summa kassa och bank		1 583 405	1 459 129
Summa omsättningstillgångar		1 615 595	1 526 828
SUMMA TILLGÅNGAR		18 308 450	18 474 980

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		3 561 000	3 561 000
Fond för yttre underhåll		898 604	692 239
Summa bundet eget kapital		4 459 604	4 253 239

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		3 358 963	3 486 239
Årets resultat		305 859	79 089
Summa fritt eget kapital		3 664 822	3 565 328

Summa eget kapital		8 124 426	7 818 567
---------------------------	--	------------------	------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	10, 11	5 300 000	0
Summa långfristiga skulder		5 300 000	0

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	10, 11	4 425 000	10 375 000
Leverantörsskulder		271 077	89 435
Aktuella skatteskulder		16 357	13 699
Övriga skulder	12	19 343	16 281
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	152 247	161 998
Summa kortfristiga skulder		4 884 024	10 656 413

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 308 450	18 474 980
---------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

305 859

79 089

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

255 297

255 297

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

561 156

334 386

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

35 510

7 280

Förändring av kortfristiga skulder

177 610

-19 806

Kassaflöde från den löpande verksamheten

774 276

321 860

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

0

133 250

Kassaflöde från investeringsverksamheten

0

133 250

Finansieringsverksamheten

Amorteringar

-650 000

-100 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-650 000

-100 000

Årets kassaflöde

124 276

355 110

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

1 459 129

1 237 270

Likvida medel vid årets slut

1 583 405

1 592 380

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp) för den period de avser.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till fond för yttre underhåll ska ske med minst 30kr/m² enligt ekonomisk plan. Enligt föreningens stadgar ska också en underhållsplan upprättas och därefter följas.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Förbyggnad sker viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

<i>Tillgång</i>	<i>Procent/År</i>
Byggnad	1,52 %
Laddstolpar	10 år

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Uppskjuten skatteskuld

Förvärv av fastigheten har skett till underpris genom s.k. "paketering" via ett helägt dotterbolag. Förvärvet är redovisat i enlighet med RedU9, vilket innebär att föreningen har en uppskjuten skatteskuld som realiserar vid försäljningen av fastigheten. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kr.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder exklusive lån som ska omsättas.

Soliditet (%)

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

Årsavgift/kvm

Årsavgift definieras (årsavgift + IMD + avgifter som ej är valbart ex digitala tjänster)/Bostadsrättsyta

Årsavgift/totala intäkter

Årsavgifternas andel i % av de totala rörelseintäkterna visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter består av årsavgifter.

Skuldsättning/kvm bostadsrättsyta

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt

Skuldsättning/kvm totalyta

Räntebärande skulder/total intäktsgenererade yta

Sparande/kvm totalyta

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) /totalyta

Energikostnad/kvm totalyta

Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten + värme)/totalyta

Räntekänslighet i %

Räntekänslighet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1%.

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 527 686	1 488 896
Öres- och kronutjämning	9	-48
El- avg rörl momsplikt	-8 400	-8 400
Kallvatten, fast avgift	110 443	108 866
Kallvatten, rörlig avgift	5 758	11 149
TV/Telefoni/Bredband - Försäljning inom Sverige	82 582	82 911
Övriga intäkter	12 233	0
	1 730 311	1 683 374

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Snöröjning och sandning	26 138	73 776
Rep bostäder	1 838	12 241
Rep gemensamma utr	35 043	16 989
Fastighetsel	12 494	11 980
Vatten	120 355	109 132
Fastighetsförsäkringar	44 695	44 935
Fast.skatt/Kommunal fastighetsavg.	0	-105 233
Trädgårdsskötsel	0	13 879
Programvaror	5 134	12 720
Datakommunikation	88 889	83 104
Serviceavtal	15 080	10 594
Underh gemensamma utr	94 124	343 330
Lokalhyra	3 600	2 100
Rep/Underhåll maskiner	0	1 590
Föreningskostnader	12 193	6 512
	459 583	637 649

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Förbrukningsinventarier	36 721	0
Förbrukningsmaterial	15 901	2 996
Övriga förvaltningskostnader	10 557	16 668
Bankkostnader	4 745	4 655
Övriga externa tjänster	36 874	0
Föreningsavgifter	4 170	4 630
Förvaltningsarvode, grundavtal	43 364	41 252
Kabel-TV		0
Kreditupplysningar	450	1 125
Konsultarvoden	50 041	0
	202 823	71 326

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2025	2024
Styrelsearvoden	33 000	39 500
Arvode revisor	1 500	0
Lagstadgade sociala avgifter	7 874	7 748
	42 374	47 248

Not 6 Byggnader och mark

	2025	2024
Ingående anskaffningsvärden	31 090 050	31 090 050
Årets anskaffningar		0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	31 090 050	31 090 050
Ingående avskrivningar	-14 141 898	-13 886 601
Årets avskrivningar	-255 297	-255 297
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 397 195	-14 141 898
Utgående redovisat värde	16 692 855	16 948 152
Taxeringsvärden byggnader	14 555 000	13 603 000
Taxeringsvärden mark	3 465 000	2 457 000
	18 020 000	16 060 000
Bokfört värde byggnader	15 161 255	15 416 552
Bokfört värde mark	1 531 600	1 531 600
	16 692 855	16 948 152

Not 7 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	2 236	2 206
Momsfordran	0	8 000
	2 236	10 206

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	10 841
Förutbetald kabel-tv/internetavgift	20 801	20 801
Förutbetald försäkringspremie	15 144	14 407
Förutbetald kostnad styrelseportal	0	0
Förutbetalt medlemskap bostadsrätterna	0	4 630
	35 945	50 679

Not 9 Kassa och Bank

	2025-12-31	2024-12-31
Transaktionskonto SEB	371 286	149 138
Placeringskonto SBAB	861 066	1 309 991
Bankkonto HSB	351 053	0
	1 583 405	1 459 129

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Räntan är bunden t.o.m.	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
SBAB 10818362	0	2025-04-22		4 175 000
SBAB 13616264	0	2025-03-17		6 200 000
Länsförsäkringar, 42208	3,63	2028-03-31	5 600 000	
Länsförsäkringar, 42216	2,6	2026-03-31	4 175 000	
			9 775 000	10 375 000
Amorteringar enligt avtal			650 000	100 000

Långfristig del: 5 400 000 kr

Kortfristig del: 4 375 000 kr

Som kortfristig del av lån räknas amortering och lån med bindningstid kortare än ett år.

Förutsatt att lånen förnyas beräknas skulden till kreditgivare om fem år uppgå till 8 775 000 kr.

Not 11 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder		
Företagsinteckningar	27 947 000	27 947 000
	27 947 000	27 947 000

Not 12 Övriga skulder

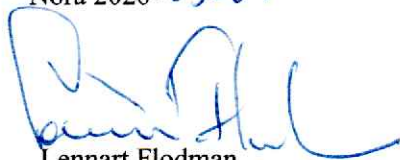
	2025-12-31	2024-12-31
Lagstadgade sociala avgifter och särskild löneskatt	7 875	7 238
Övriga kortfristiga skulder	-550	0
Personalskatt	10 200	10 050
Kortfristiga skulder till anställda	500	500
Övriga kortfristiga skulder	1 318	-1 507
	19 343	16 281

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	0	24 025
Förutbetalda intäkter	151 047	133 226
Upplupen elkostnad	1 200	1 176
Upplupen snöröjningskostnad	0	3 187
Upplupen kostnad programvaror	0	384
	152 247	161 998

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-01-18

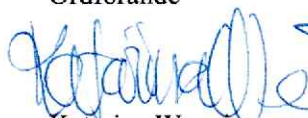
Nora 2026-03-09



Lennart Flodman
Ordförande



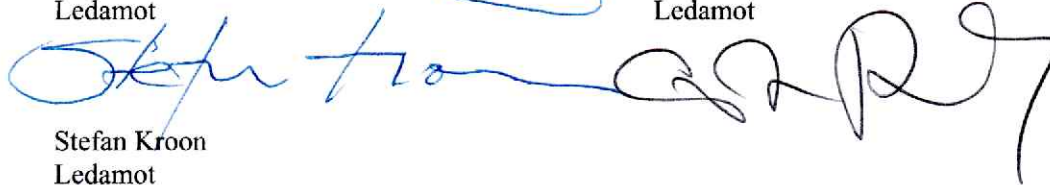
Niklas Sander
Ledamot



Katarina Wennius
Ledamot



Camilla Rejsby
Ledamot



Stefan Kroon
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats



Susanne Grundström
Revisor

**Revisionsberättelse för
Bostadsrättsföreningen
Sundsberget, Nora**

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning av Brf Sundsberget för 2025.

Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om styrelsen har handlat i enlighet med föreningens stadgar.

Styrelsen ledamöter har enligt min bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med god revisionssed.

Jag tillstyrker

- att resultat och balansräkning fastställs
- att disponibla medel och årets resultat behandlas enligt förslaget i förvaltningsberättelsen, samt
- att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för den tid som årsredovisningen omfattar.

Nora den 23 februari 2026



Susanne Grundström