

Årsredovisning för

Brf Sudereken

769621-9810

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-12
Underskrifter	12

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Verksamheten

Styrelsen för BRF SUDEREKEN får härmed avge årsredovisning för verksamhet under räkenskapsåret 2025

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Gotland Öja Botarve 1:46

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2010-09-01. Bostadsrättsföreningen Sudereken är en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten	
Registerbeteckning	Gotland Öja Botarve 1:46
Kommun	Gotland
Kommundel	Öja
Församling	Hoburgs Församling
Adress	Målargränd 2, 623 35 Burgsvik
Byggnadsår	1954, tillbyggt 1961-1962 Ombyggt till bostadsätter 2011-2018
Renoveringsår	I samband med ombyggnationen till bostadsätter dränerades grunden, målades fasad och fönster samt anpassades el och VVS installationer. Respektive bostadsrätt fick bl.a nya ytsikt, vitvaror och i bottenvåningen nya entrédörrar mot uteplats. Utvändig målning fasad och fönster. Målning väggar och tak i gemensamma utrymmen. Anläggning av pool. Målning av västra fasaden i C-huset och ommålning av vissa fönster 2019. Vintertäckning av plåt till poolen 2019. Inredning av träningsrum i källaren 2019-2020. Ny källarentre i C-huset 2020-2021. Ny entrédörr C-huset 2021. Staket runt poolen 2021. Bygge och inredning av övernattningsrum i 2 C 2024.

Tomtarea	11 129 m ²
Boarea	26 lägenheter. Lägenhetsarea ca 1431 kvm, gemensamma ytor ca 1985 kvm. Total yta ca 3403 kvm.
Taxeringsvärde	Taxeringsvärdet 2021 uppgår till 5 973 000 kronor.
Ägarstatus	Äganderätt
Planförhållanden	Öja Botarve 1:46 m.fl. tillägg
Servitut/Nyttjanderätt	Förmån, avtalsservitut; Väg och gångväg.
Ledn.last avtalsservitut;	Vatten och avlopp.
Försäkring	Fastigheten är försäkrad till fullvärde hos Länsförsäkringar

Som ett komplement till fastighetsförsäkringen har bostadsrättsförening tecknat ett bostadsrättstillägg för samtliga boende.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- * En teknisk utredning och underhållsplan från DENSIA blev klar
- * SBA systematiskt brandskyddsarbete påbörjades
- * Kontakt med Brandfocus är upprättad och en första besiktning är genomförd.

- * Nya brandsläckare har satts upp
- * Brandtätning steg 1 genomförd
- * Branddokumentation av fastigheten påbörjad
- * Ny entrédörr i 2B
- * Toalett i källaren i 2C iordningställdes
- * Gamla trasiga utomhusarmaturer utbyta
- * Bortforsling av schaktmassor på östra sidan
- * Montering av lås till källarutrymmen
- * Inköp av lövblås

Föreningen har förlängt avtalet med styrelseportalen Reduca med tjänster för bl.a. e-signatur och videomöten då vi ser att det är fördelaktigt att använda.

Underhållsplan

Under 2025 gjordes en ny teknisk utredning och underhållsplan av en konsultfirma - DENSIA. Rapporten, som visade en rad punkter som behöver åtgärdas, vad gäller underhåll av fastigheten. Styrelsen påbörjade ett arbete att åtgärda dessa, men under året kom det fram att det saknas ett slutbevis/slutbesked för ombyggnationen av fastigheten 2011-2018, vilket resulterade i att DENSIA rapporten satts på paus. Arbetet att få fram ett slutbevis har påbörjats och kontakt med en ny kvalitetsansvarig har upprättat. Kvalitetsansvarig Stefan Smeds. Han har fått kontakt med en ansvarig på Region Gotland - Per Olausson angående upprättande av en kontrollplan för slutbeviset för BRF Sudereken.

En kontrollplan behövs för att det skall vara säkert att bo i huset. Man gör en riskbedömning vad gäller hälsa, miljö, brand och bärighet bland annat. Samma regler gäller för säkerhet vare sig ett bygge klassas som fritidsboende eller permanent boende.

Efter att vi sett spår från utomstående i källarutrymmen, beslutade styrelsen att sätta lås på källardörrarna i trappuppgångarna.

Vår tidigare städerska har slutat och ersatts av Lisbeth Sigridsdotter i 2C.

Vårt nya kommunikationssystem Boappa fungerar bra och nu kan vi även boka tvätt tiderna via den.

Susanne Båtelsson har skrivit på en skrivelse som skall fria oss från ansvar angående arbetsmiljöansvar vad gäller hennes egen personal. Detta då det framkommit att vissa av hennes anställda ej använt skyddsutrustning vid farligt arbete.

Vi har ett nytt abonnemang för förpackningsavfall från och med 2026-02-01 för hämtning av papper, plast, ofärgat och färgat glas, metall och tidningar/returpapper, då vi enligt svensk lag är ålagda att sortera avfall.

Fastighetsförvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har på uppdrag från styrelsen handlagts av Fleringe Stenkusten HB som även har upprättat förslag till årsredovisning. Den tekniska förvaltningen har administrerats av styrelsen.

Avtal med leverantörer

Fastighetsskötsel	Tony Båtelsson Alltjänst AB
Värme, leverantör av pellets och skötsel Pelletspanna	Rangfunds
Separat mätning värme och el	Tony Båtelsson Alltjänst AB
Vatten	Skellefteå Kraft
Sophämtning	Region Gotland
Bredband och TV	Region Gotland
Ekonomisk Förvaltning	Telia
Individuell mätning av värme	Fleringe Stenkusten HB
kvm, resten står föreningen för.	Hälften av den totala värmekostanden debiteras sedan dess per

Fastigheten är ansluten till Telias fibernät.

Föreningsfrågor

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 2010-12-28. Nya stadgar registrerades 2024-03-18

Föreningen hade vid årets slut 26 medlemmar.

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna.

Under året har tre bostadsrätter överlåts.

Vi hälsar de nya medlemmarna välkomna i föreningen.

Lars och Jessica Gossi C lgh 1101

(May-Lis Landegrim), Charlotta LAndegrim 2C lgh 1104

Gunilla Rehnström, Carl Rehnström, (Susanne Rehnström) 2A lgh 1004

En bostadsrätt ligger ute till försäljning

Styrelse och revisorer

Styrelse

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av minst tre och högst sju ledamöter med högst tre suppleanter.

Styrelsen har sedan årsstämman 2025 haft följande sammansättning:

Kenneth Röring	Ledamot (fr.o.m. årsstämman 2025) ordförande, nyval, 1 år
Bengt Lund	Ledamot (fr.o.m. årsstämman 2023) kassör, omval, 2 år
Anna Eriksson	Ledamot (fr.o.m. årsstämman 2025) sekreterare, nyval, 2 år
Leif Dahl	Ledamot (fr.o.m. årsstämman 2025) nyval, 1 år
Mikael Gustavsson	suppleant, nyval, 2 år
Johan Stuwe	suppleant, nyval, 1 år

Föreningens firma tecknas - förutom av styrelsen - av minst två ledamöter tillsammans.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda ordinarie samt två extra sammanträden och en årsstämma. Samtliga möten var digitala via Reduca.

Revisor Bengt Öberg.

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi kan utläsas ur årets resultat och hur de likvida medlen har förändrats.

Nyckeltal 2025

Årsavgift kr/kvm boyta	819 kr	(738 kr 2024)
Skuldsättning kr/kvm boyta	6 107 kr	(6 107 kr 2024)
Ränta kr/kvm boyta	176 kr	(194 kr 2024)
Sparande kr/kvm	74 kr	(61 kr 2024)
Räntekänslighet	7 %	(7 % 2024)
Energikostnad kr/kvm	329 kr	(310 kr 2024)
Årsavgift andel av totala intäkter	86 %	(85 % 2024)

Föreningens anläggningskostnader består framför allt av kostnaderna för fastigheten Öja Botarve 1:46. Föreningens räntebärande nettoskuld uppgick till 8 739 250 kr per december 2025. Föreningen har under 2025 inte amorterat på sina lån. Efter styrelsebeslut har förening valt att inte amortera mer på

lånen. Den genomsnittliga räntan för föreningens räntebärande nettoskuld är 2,89%.

För att inte hamna på ett underskott 2025 exkl. avskrivningar för fastigheten, gjordes en avgiftshöjning på 12 % från januari 2025. För att klara ökade driftskostnader och framtida underhåll för fastigheten gjordes en avgiftshöjning med 7 % från januari 2026. Föreningen har även under året fått amorteringsfritt på lånen. Detta bidrar till att vi nu lägger undan dessa pengar för kommande underhåll. Föreningen kan inte utesluta ytterligare avgiftshöjning.

Föreningens totala intäkter uppgick till 1 364 365 kr. Medlemmarnas avgifter till föreningen uppgick till 1 172 324 kr vilket motsvarar 819 kr/kvm.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	Belopp i kr 2022
Summa intäkter	1 364 365	1 239 768	1 161 807	959 223
Resultat efter finansiella poster	-97 919	-115 975	-200 811	-210 202
Soliditet, %	56	57	57	58

Förändringar i eget kapital

	Inbetalade insatser	Fond för yttre underhåll	Uppskriv- ningsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	17 135 595	586 740	11 043 230	-16 670 970	-115 975
Avsättning yttre fond		41 910		-41 910	
Disposition enl årsstämmobeslut				-115 975	115 975
Förändring uppskrivningsfond			-95 242	95 242	
Årets resultat					-97 919
Vid årets slut	17 135 595	628 650	10 947 988	-16 733 613	-97 919

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor)	
ansamlad förlust	-16 818 449
förändring av uppskrivningsfond	95 242
stadgenlig avsättning till yttre underhållsfond	-41 910
årets resultat	-97 919
Totalt	-16 863 036
behandlas	
balanseras i ny räkning	-16 863 036
Summa	-16 863 036

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Årsavgifter		1 172 324	1 056 704
Övriga intäkter	2	192 041	183 064
Summa intäkter		1 364 365	1 239 768
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	4	-992 944	-854 789
Personalkostnader	3	-13 705	-19 863
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-203 742	-203 742
Summa rörelsekostnader		-1 210 391	-1 078 394
Rörelseresultat		153 974	161 374
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		558	835
Räntekostnader och liknande resultatposter		-252 451	-278 184
Summa finansiella poster		-251 893	-277 349
Resultat efter finansiella poster		-97 919	-115 975
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-97 919	-115 975
Skatter			
Årets resultat		-97 919	-115 975

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	20 261 171	20 450 642
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	99 903	114 174
Summa materiella anläggningstillgångar		20 361 074	20 564 816
Summa anläggningstillgångar		20 361 074	20 564 816
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		231 022	213 149
Övriga fordringar		40 566	40 446
Summa kortfristiga fordringar		271 588	253 595
Kassa och bank			
Kassa och bank		479 520	370 787
Summa kassa och bank		479 520	370 787
Summa omsättningstillgångar		751 108	624 382
SUMMA TILLGÅNGAR		21 112 182	21 189 198

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		17 135 595	17 135 595
Uppskrivningsfond		10 947 988	11 043 230
Yttre underhållsfond		628 650	586 740
Summa bundet eget kapital		28 712 233	28 765 565
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-16 733 613	-16 670 970
Årets resultat		-97 919	-115 975
Summa fritt eget kapital		-16 831 532	-16 786 945
Summa eget kapital		11 880 701	11 978 620
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	7,8	8 739 250	7 239 250
Summa långfristiga skulder		8 739 250	7 239 250
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	-	1 500 000
Leverantörsskulder		61 298	89 900
Skatteskulder		43 449	41 988
Övriga skulder		926	343
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		386 558	339 097
Summa kortfristiga skulder		492 231	1 971 328
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		21 112 182	21 189 198

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-97 919	-115 975
Avskrivningar	203 742	203 742
	<u>105 823</u>	<u>87 767</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	105 823	87 767
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-17 993	-55 636
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	20 903	108 637
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 910	53 001
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	-
Årets kassaflöde	108 733	140 768
Likvida medel vid årets början	370 787	394 043
Likvida medel vid årets slut	479 520	534 811

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	100

Avskrivningarna sker linjärt över den förväntade nyttjande perioden med hänsyn till väsentliga restvärde.

Not 2 Övriga intäkter

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Ersättning el värme och vatten	188 441	180 664
Överlåtelseavgift	3 600	2 400
Summa	192 041	183 064

Not 3 Anställda och personalkostnader

Föreningen har haft en timanställd för hjälp med städning. Under 2025 betalades 11 110 kr ut i brutto lön. Arbetsgivaravgifter har betalats in med 2 595 kr.

Not 4 Övriga rörelsekostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Fastighetskostnader		
Driftskostnader El Värme Vatten Avlopp Sopor	447 668	418 646
Skötselkostnader Fastighetsskostnader Reparation Underhåll Pool	227 744	117 520
Tony Båtelsson Alltjänst	84 656	99 673
Bredband	61 574	59 476
Bredband	14 980	
	<u>836 622</u>	<u>695 315</u>
Förvaltningskostnader		
Fastighetsförsäkring	40 728	42 524
Förvaltningskostnader	53 757	56 063
Revision	15 625	18 000
Bankkostnader	1 400	1 200
Övriga externa tjänster Zoom Bolagsverket UC		8 620
	<u>111 510</u>	<u>126 407</u>
Föreningens övriga kostnader Hemsida Bostadsrätter Representation	22 357	12 073
Fastighetsskatt	22 455	20 994
	<u>44 812</u>	<u>33 067</u>
	992 944	854 789

Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	10 461 929	10 461 929
	<u>10 461 929</u>	<u>10 461 929</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 083 450	-989 221
-Årets avskrivning enligt plan	-94 229	-94 229
	<u>-1 177 679</u>	<u>-1 083 450</u>
Ingående uppskrivning	12 417 599	12 417 599
Ingående ackumulerade avskrivningar på uppskrivning	-1 345 436	-1 250 194
Årets avskrivning på uppskrivet värde	-95 242	-95 242
	<u>10 976 921</u>	<u>11 072 163</u>
Redovisat värde vid årets slut	20 261 171	20 450 642
Taxeringsvärde byggnad	6 000 000	5 600 000
Taxeringsvärde mark	1 485 000	1 398 000

Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	142 716	142 716
-Nyanskaffningar		-
Vid årets slut	142 716	142 716
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-28 542	-14 271
-Årets avskrivning på anskaffningsvärden	-14 271	-14 271
Vid årets slut	-42 813	-28 542
Redovisat värde vid årets slut	99 903	114 174

Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Swedbank	26-03-25	2,99	1 814 250	1 814 250
Swedbank	29-02-23	3,06	2 400 000	2 400 000
Swedbank	26-02-28	2,452	1 500 000	1 500 000
Swedbank	27-08-25	2,65	3 025 000	3 025 000

Not 8 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen	8 739 250	8 739 250
	8 739 250	8 739 250

Not 9 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder</i>		
Fastighetsinteckning	8 774 750	8 774 750
Summa ställda säkerheter	8 774 750	8 774 750
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-25

Burgsvik

Kenneth Röring Ordförande	2026-	Anna Eriksson Sekreterare	2026-
------------------------------	-------	------------------------------	-------

Bengt Lund Kassör	2026-	Leif Dahl Ledamot	2026-
----------------------	-------	----------------------	-------

Min revisionsberättelse har lämnats 2026-

Bengt Öberg
Godkänd revisor

Kommentar:
Bostadsföreningens resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma

Verifikat

Dokument-ID 09222115557576411364

Dokument

ÅR Brf Sudereken 2025 260423

Huvuddokument

13 sidor

Startades 2026-04-25 07:46:06 CEST (+0200) av Reduca

eSign (Re)

Färdigställt 2026-04-26 09:02:28 CEST (+0200)

Initierare

Reduca eSign (Re)

reduca-esign@reduca.se

Signerare

Bengt Lund (BL)

bengt.i.lund@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"BENGT LUND"

Signerade 2026-04-25 08:42:54 CEST (+0200)

Kennet Röring (KR)

kennethrorling@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"KENNETH RÖRLING"

Signerade 2026-04-25 13:55:58 CEST (+0200)

Leif Dahl (LD)

leif.m.dahl@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LEIF
DAHL"

Signerade 2026-04-25 09:02:28 CEST (+0200)

Anna Eriksson (AE)

vildros.anna@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANNA ERIKSSON"

Signerade 2026-04-25 21:17:38 CEST (+0200)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557576411364

Bengt Öberg (BÖ)
bengt@familjenoberg.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"BENGT ÖBERG"
Signerade 2026-04-26 09:02:28 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scribe.com/verify>

