

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Sund

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2025.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultat kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1953-08-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1956-12-17 och nuvarande stadgar registrerades 2008-06-23 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Sundsvall.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Ulrica Lindkvist	Ordförande
Andreas Mattsson	Vice ordförande & sekreterare
Gunnar Israelsson	Kassör
Tommy Hanné	Ledamot
Grazyna Kuma	Ledamot
Eva Björkman	Suppleant
Manuela Pettersson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Lars Ljungström Bokföringsgruppen i Åre HB

ValberedningTherese Sundberg Sammankallande
Hanna Nilsson**Stämmor**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-22

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sund 3:1	1955	Sundsvall

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg Hansa.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg och ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

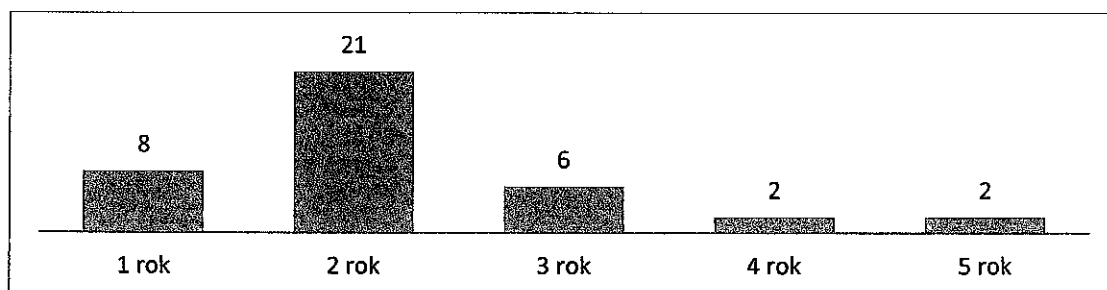
Fastigheten bebyggdes 1955 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1959. Marken innehas med äganderätt.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 686 m², varav 2 330 m² utgör lägenhetsyta och 356 m² utgör lokalyta.**Lägenheter och lokaler**

Föreningen upplåter 39 lägenheter med bostadsrätt och 3 lokaler med hyresrätt.

4 garage och 34 motorvärmplatser.

Lägenhetsfördelning:**Gemensamhetsutrymmen**

Föreningslokal på Finstavägen 33

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Elsäkerhetsbesiktning	2025	
Nya digitala elmätare	2024	
Ny trapp på baksidan	2024	
Ny trapp och mur	2024	Pizzerian
Dränering	2024	
Fyra nya motorvärmplatser	2023	
Sopsortering - Moloker	2022	
Spolning av avlopp/bottenstam	2020	
Nya balkonger	2019	
Asfalteringsarbeten	2012-2013	
Byte lägenhetsdörrar	2004	
Fasadrenovering	1999	
Stambyte badrum och kök	1998	
Fönsterrenovering	1989	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Utemiljön kommer att ses över	2026	

Förvaltning

Förvaltningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Altörpet Consulting
TV & Bredband	Sappa
Snöskottning	Gångvikens Däck & Bilservice
Städning & fastighetsskötsel	Ljusta Aktivitetscentrum
Elförbrukning	Fyrfasen Energi

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Elsäkerhetsbesiktning
- Vår och höststädning med bra uppslutning från medlemmarna
- Ett mindre gym i källaren har iordningställts

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 39 st

Överlåtelse under året: 3 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Överlåtelse och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 43

Tillkommande medlemmar: 3

Avgående medlemmar: 3

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 43

Föreningens ekonomi

Styrelsen har beslutat att årsavgifterna kommer att vara oförändrade 2026 om inget oförutsett händer.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022	2021	2020
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	587	587	587	587	587	570
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkterna	70	73	74			
Lån/ m ² totalyta	4 494	4 258	3 060	3 131	3 302	3 371
Lån/ m ² bostadsrättsyta	5 180	4 908				
Driftskostnader/m ² totalyta	502	442	348	423	331	292
Energikostnad/m ² totalyta	260	219	218			
Kapitalkostnader/m ² totalyta	142	90	42	38	38	39
Räntekänslighet	9	8	6			
Soliditet (%)	neg	neg	20	17	15	14
Sparande/m ² totalyta	81	92	247			
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-86	-4 942	358	125	191	184
Nettoomsättning (tkr)	1 954	1 878	1 850	1 829	1 502	1 450

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 330 m² bostäder och 356 m² lokaler.

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	63 036	0	0	63 036
Upplåtelseavgifter	68 407	0	0	68 407
Fond för yttre underhåll	150 000	150 000	-1 264 983	1 264 983
S:a bundet eget kapital	281 443	150 000	-1 264 983	1 396 426
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-3 107 050	-150 000	-3 677 183	720 134
Årets resultat	-85 568	-85 568	4 942 166	-4 942 166
S:a fritt eget kapital	-3 192 617	-235 568	1 264 983	-4 222 032
S:a eget kapital	-2 911 174	-85 568	0	-2 825 606

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-85 568
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 957 049
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-150 000
summa balanserat resultat	-3 192 617

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
att i ny räkning överförs	-3 192 617

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2025	2024
RÖRELSENS INTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 953 719	1 877 748
Övriga rörelseintäkter	Not 3	150 373	180
Summa rörelseintäkter		2 104 092	1 877 928
RÖRELSENSKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-1 348 565	-6 063 751
Övriga externa kostnader	Not 5	-85 264	-123 860
Personalkostnader	Not 6	-71 802	-82 839
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-302 996	-312 245
Summa rörelsekostnader		-1 808 627	-6 582 695
RÖRELSERESULTAT		295 465	-4 704 767
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter		37	4 502
Räntekostnader		-381 069	-241 901
Summa finansiella poster		-381 032	-237 399
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-85 568	-4 942 166
SUMMA RÖRELSENS KOSTNADER		-2 189 659	-6 820 094
ÅRETS RESULTAT		-85 568	-4 942 166

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	8 564 976	8 867 972
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		8 564 976	8 867 972
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		8 564 976	8 867 972
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Hysesfordringar		55	0
Övriga fordringar	Not 10	42 351	37 682
Förutbetalda kostnader & upplupna intäkter	Not 11	90 921	91 219
Summa kortfristiga fordringar		133 327	128 901
KASSA OCH BANK			
KASSA OCH BANK		897 964	242 413
Summa kassa och bank		897 964	242 413
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 031 291	371 315
SUMMA TILLGÅNGAR		9 596 267	9 239 287

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		63 036	63 036
Upplåtelseavgift		68 407	68 407
Fond för yttre underhåll	Not 12	150 000	1 264 983
Summa bundet eget kapital		281 443	1 396 426
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 107 049	720 134
Årets resultat		-85 568	-4 942 166
Summa fritt eget kapital		-3 192 617	-4 222 032
SUMMA EGET KAPITAL		-2 911 174	-2 825 606
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13, 14	11 852 471	11 010 859
Summa långfristiga skulder		11 852 471	11 010 859
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder	Not 13, 14	217 116	425 100
Leverantörsskulder		138 064	286 482
Skatteskuld		3 628	5 170
Övriga skulder		17 469	34 957
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	278 693	302 325
Summa kortfristiga skulder		654 970	1 054 034
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 596 267	9 239 287

KASSAFLÖDESANALYS

	2025-12-31	2024-12-31
Årets resultat	-85 568	-4 942 166
Justering för resultatposter som inte påverkar kassan	302 996	312 246
	217 429	-4 629 920
Förändring rörelsefordringar	-4 426	-33 654
Förändring rörelseskulder	-191 080	131 487
Den löpande verksamhetens påverkan på "kassan"	-195 506	97 833
Inbetalda insatser	0	0
Betalda materiella anläggningstillgångar	0	-127 000
Investeringsverksamhetens påverkan på "kassan"	0	-127 000
Upptagna lån	1 000 000	3 500 000
Amorterade Lån	-366 372	-281 975
Finansieringsverksamhetens påverkan på "kassan"	633 628	3 218 025
ÅRETS PÅVERKAN PÅ FÖRENINGENS KASSA & BANK	655 551	-1 441 063
KASSA OCH BANK VID ÅRETS BÖRJAN	242 413	1 683 476
KASSA OCH BANK VID ÅRETS SLUT	897 964	242 413

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Tilläggsupplysningar

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar. Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	20-30
Tillkommande utgifter	Linjär	15-50
Anslutningsavgifter	Linjär	10
Inventarier	Linjär	8

Mark är inte föremål för avskrivningar

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2	NETTOOMSÄTTNING	2025	2024
	Hysesintäkter lokaler	103 218	103 218
	Hysesintäkter garage	15 600	15 600
	Hysesintäkter parkering	71 543	78 036
	Årsavgifter	1 368 828	1 368 828
	Elintäkter	72 193	0
	Gym	1 680	0
	Bredband/TV	93 600	93 600
	Parkeringsintäkter Aimo Park	4 190	6 465
	Balkonginglasning	212 004	212 004
	Vidarefakturerering	10 865	0
	Öres- och kronutjämning	-2	-3
		1 953 719	1 877 748

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
	Försäkringsersättning	150 103	0
	Övriga intäkter	270	180
		150 373	180
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2025	2024
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel	21 625	21 408
	Snöröjning/sandning	29 878	31 900
	Städning entreprenad	46 157	45 682
	Sotning	589	0
	Gemensamma utrymmen	4 049	0
	Serviceavtal	10 351	0
	Fordon	0	86
	Förbrukningsmaterial	5 135	5 796
		117 783	104 871
	Reparationer	2025	2 024
	Tvättstuga	0	13 617
	Lås	4 338	0
	El installationer	8 134	9 046
	VVS	24 658	3 375
	Mark/gård/utemiljö	59 375	4 798
	Vattenskada	139 170	179 860
		235 675	210 696
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	4 676 156
	Elinstallationer	0	18 073
	VVS	0	181 886
		0	4 876 115
	Taxebundna kostnader		
	El	171 156	76 331
	Fjärrvärme	368 484	347 570
	Vatten	159 525	164 611
	Sophämtning	90 680	86 348
		789 844	674 860
	Övriga driftskostnader		
	Fastighetsförsäkring	55 273	53 597
	Kabel-TV/bredband - Sappa	106 476	104 056
		161 749	157 653
	Fastighetsskatt/avgift	43 514	39 556
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 348 565	6 063 751

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2025	2024
	Kreditförsljningskostnader	0	381
	Revisor	6 800	13 800
	Föreningskostnader	0	1 449
	Förvaltningsarvode	49 500	48 480
	Administration	21 464	59 750
	Konsultarvoden	7 500	0
		85 264	123 860
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2025	2024
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har ingen anställd.		
	Löner till kollektivanställda	1 000	2 200
	Styrelsearvoden	58 800	65 000
	Sociala avgifter	12 002	15 639
		71 802	82 839
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2025	2024
	Avskrivning förbättringar	268 591	277 840
	Avskrivningar på markanläggning	34 405	34 405
	Avskrivningar på inventarier	0	0
		302 996	312 245
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	16 083 593	15 956 593
	Ny anskaffning	0	127 000
	Utgående anskaffningsvärde	16 083 593	16 083 593
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan	2025-12-31	2024-12-31
	Vid årets början	-7 215 620	-6 903 375
	Årets avskrivningar enligt plan	-302 996	-312 245
	Utgående avskrivning enligt plan	-7 518 616	-7 215 620
	Planenligt restvärde vid årets slut	8 564 976	8 867 972
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	10 439 000	9 715 000
	Taxeringsvärde mark	3 228 000	2 502 000
		13 667 000	12 217 000

	2025	2024
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	13 308 000	11 802 000
Lokaler	359 000	415 000
	13 667 000	12 217 000
Not 9 INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	305 775	305 775
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	305 775	305 775
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-286 761	-286 761
Årets avskrivning enligt plan	-19 014	-19 014
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ack. Avskrivningar enligt plan	-305 775	-305 775
Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10 ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Övriga fordringar	902	0
Momsfordran	33 474	31 750
Skattekonto	7 975	5 932
	42 351	37 682
Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER & UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Kabel-TV/bredband	26 858	26 619
Försäkring	55 748	55 273
Övriga kostnader & upplupna intäkter	8 315	9 327
	90 921	91 219
Not 12 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början	1 264 983	1 114 983
Reservering enligt stadgar	150 000	150 000
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
Anspråktagande enligt stämmobeslut	-1 264 983	0
	150 000	1 264 983

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsda g	Räntesats
	2025-12-31	2024-12-31		2025-12-31
Statshypotek	990 000	995 000	2027-04-30	3,10%
Statshypotek	2 350 000	2 437 500	2028-04-30	3,15%
Statshypotek	3 000 375	3 110 625	2029-07-30	3,26%
Statshypotek	3 051 250	3 150 000	2029-10-30	3,18%
Statshypotek	465 732	474 884	2028-09-01	3,04%
Statshypotek	645 064	658 000	2026-10-30	1,44%
Statshypotek	201 412	208 800	2026-10-30	1,44%
Statshypotek	977 034	0	2028-04-30	3,15%
Statshypotek	388 720	401 150	2028-04-30	3,15%
	12 069 587	11 435 959		
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-217 116	-425 100		
	11 852 471	11 010 859		

Lån som förfaller inom 12 månader har redovisats som kortfristiga även om lånen bara ska omförhandlas och förlängas.

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 984 007 kr

Not 14 STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	12 308 000	11 581 500

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Vårstädning i maj och plantering av syrenbuskar vid nya parkeringen på baksidan av huset.

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER & FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
El	20 771	8 218
Värme	44 664	43 525
Ränta	57 337	56 965
Övriga upplupna kostnader	17 544	29 119
Förutbetalda avgifter & hyror	138 377	164 498
	278 693	302 325

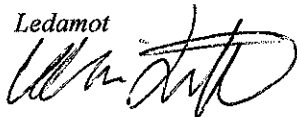
Styrelsens underskrifter

ÅRSREDOVISNINGENS INNEHÅLL BESLUTADES 27/4-26

Sundsbruk 2026-04-27

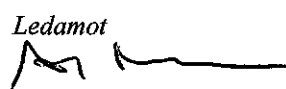
Ulrica Lindkvist

Ledamot



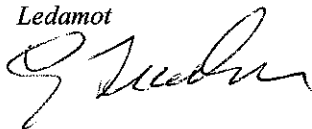
Andreas Mattsson

Ledamot



Gunnar Israelsson

Ledamot



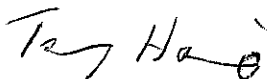
Grazyna Kuma

Ledamot

M. P.
Manuella Pettersson

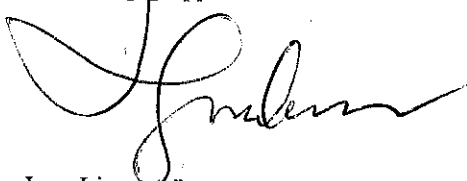
Tommy Hanné

Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 27/5 2026

Bokföringsgruppen i Åre HB



Lars Ljungström

Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i
bostadsrättsföreningen Sund org. nr
789200-1541

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för
Bostadsrättsföreningen Sund för 2025

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en
årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt
årsredovisningslagen och för den interna kontroll som
styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en
årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter,
vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på
grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt
god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag har planerat
och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att
årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är
tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina
uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i
enlighet med årsredovisningslagen och ger i alla väsentliga
avseenden en rättvisande bild av Brf Sund:s finansiella
ställning per den 31 december 2025.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer
resultat – och balansräkningen

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört
en revision av förslaget till disposition beträffande
föreningens resultat samt styrelsens förvaltning för 2025.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till
dispositioner beträffande föreningens resultat, och det är
styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt
bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om
förslaget till disposition av föreningens resultat och om
förvaltningen på grundval av min revision. Revisionen är
utförd enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag till mitt uttalande om styrelsens förslag till
dispositioner har jag använt bostadsrättslagen och
föreningens stadgar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag
utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga
beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna
bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig
mot föreningen. Jag har även granskat om någon
styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med
bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens
stadgar.

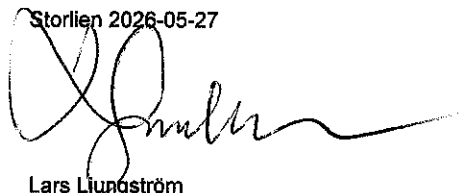
Jag anser att de revisionsbevis jag inhämtat är tillräckliga
och ändamålsenliga för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar årets förlust
och den balanserade förlusten enligt förslaget i
förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsen ansvarsfrihet
för räkenskapsåret.

Revisionen avslutades 2026-05-25

Storlien 2026-05-27



Lars Ljungström
