

# Årsredovisning 2024

BF Sandberget u.p.a.

702001-8805



 **nabo**

# Välkommen till årsredovisningen för BF Sandberget u.p.a.

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 17</b>

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att förvalta fastigheten i kvarteret Sandberget med adress Döbelnsgatan 71 och 71A i Stockholm och där upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning åt sina medlemmar. Föreningen kan därtill upplåta lokaler för uthyrning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### Registreringsdatum

Bostadsföreningen registrerades 1918-11-09. Stadgar registrerades 2018-10-29 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1955.

Föreningen har 18 bostadsrätter om totalt 1 544 kvm och 4 lokaler om 190 kvm. Byggnadernas totalyta är 1734 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Leif Gunnar Lind	Ordförande
Carl Jansson	Styrelseledamot
Louise Norlén	Styrelseledamot
Martin Redgård	Styrelseledamot

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen med två i förening av ledamöterna

### Revisorer

Hardy Lindroos	Revisor
Karin Ingelson	Revisor

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-27.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2047. Underhållsplanen uppdaterades 2018.

## Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Byte radiatorer i källargången  
Ny inkommande huvud-elkabel till fastigheten från stamnätet Döbelnsgatan  
Rensning av sandfång för dagvatten innergård och stuprännor
- 2023** ● Målning av soprum samt nya sopkärl och matavfallsortering  
Rengöring värmeväxlare  
Renovering pumpsystem tvättstuga  
Byte av fastighetens gasservis och avstängningsventil  
Renovering av balkonger mot Döbelnsgatan
- 2022** ● Installation av branskyddsutrustning  
Energideklaration för fastigheten genomförd  
Spolning av kökstammar  
Lagning och fixering golv- och murplattor innergård
- 2021** ● Kompletterande reparation efter vattenläckage altan södra taklgh  
Brandinspektion/sotning öppna eldstäder  
OVK Obligatorisk Ventilationskontroll bostäder och hyreslokaler  
Besiktning av värmestammar, utbyte av radiatorventiler och termostater  
Radonmätning
- 2020** ● Återställande av vägg i källarfärråd 1-3 efter vattenskada  
Plåtarbete, fuktskydd i rabatt mot mur  
Nytt styrsystem till dagvattenpump och larmsystem
- 2019** ● Byte av dagvattenpump golvbrunn i pannrummet  
Reparation efter vattenskador i lgh 1402 och lgh 1502  
Målning av fönster mot gatan i vindsvåningarna  
Renovering/målning av fönster mot gården i gatuhuset  
Byte av stamavlopp under restaurangen
- 2018** ● El-arbete bl.a portens ytterbelysning, trappbelysning, arbetsbrytare  
Takarbete, anläggning av plattform runt skorsten och stege till tak  
Rengöring av värmeväxlare och installation Avgasare
- 2017** ● Översvämning i innertak hos restaurangen Campoloro  
Tömning av pumpgrop + byte av pump  
Golvläggning m.m hos damfriseringen Flitiga Fingrar  
Stamspolning av köksavloppen i gatuhuset
- 2016** ● Vattenmätare flyttad till tvättstugan  
Ny vattenanslutning i gatan  
Byte av vattenledningsrör i restaurangen  
Byte av stamavlopp under damfriseringen

- 2013-2014 ● Värmeanläggning
- 2013 ● Fönsterrenovering
- 2012 ● Måleri
- 2011-2012 ● Markanläggning

#### Planerade underhåll

- 2025 ● Renovering Terrass lgh 1501 samt åtgärd av därtill hörande vattenskador
- Målning skyltfönster och dörrar hyreslokaler mot Döbelnsgatan
- Målning fönster och balkongdörrar samt entredörrar mot Döbelnsgatan

#### Övrig verksamhetsinformation

Föreningen upplåter med hyresrätt 5 st lokaler. Restaurang med 3 st lokaler totalt 79 kvm, Frisörsalong 80 kvm samt Blomsterhandel 31 kvm.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

##### Ekonomi

Föreningens lån ligger hos Nordea. Vid årsskiftet hade föreningen lån om totalt 10,45 MSEK. Föreningen amorterar lånen löpande med 50 tkr per kvartal.

Lånen var vid årsskiftet uppdelat i två bundna lån om 5,7MSEK och 4,75MSEK med villkorsändringsdag 2025-06-19 respektive 2026-10-21. Årsavgifterna höjdes med 2% fr.om 2024-05-01.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-05-01 med 2%.

##### Övriga uppgifter

Styrelsen har under året arbetat med löpande drift, ekonomiöversikt samt mindre fastighetsunderhåll. Fastighetens inkommande huvudkabel från el-stamnätet är bytt. En del planerade underhållsarbeten har skjutits på i avvaktan på kostnadsutfall för vattenskador som inträffade under året. Läckaget på terrassen i lgh 1501 är föremål för en försäkringsutredning, har tätats med väderskydd och är planerad att åtgärdas under 2025.

#### Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 23 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 3. Det har under året skett 3 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 646 624	1 605 071	1 455 551	1 360 199
Resultat efter fin. poster	251 441	-33 541	361 946	231 536
Soliditet (%)	66	66	65	64
Yttre fond	534 012	650 427	387 867	223 344
Taxeringsvärde	87 520 000	87 520 000	87 520 000	54 841 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	663	654	629	596
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	62,1	62,4	66,3	67,0
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 768	6 898	7 027	7 286
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	6 027	6 142	6 257	6 488
Sparande per kvm totalyta, kr	245	299	309	233
Elkostnad per kvm totalyta, kr	26	25	32	27
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	178	162	151	159
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	30	25	15	17
Energikostnad per kvm totalyta, kr	234	212	199	203
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,77	2,99	1,10	0,88
Räntekänslighet (%)	10,20	10,55	11,16	12,23

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

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

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	148 100	-	-	148 100
Upplåtelseavgifter	565 000	-	-	565 000
Fond, yttre underhåll	650 427	-	-116 415	534 012
Balkongfond	88 361	-	16 156	104 517
Uppskrivningsfond	22 629 000	-	-	22 629 000
Reservfond	34 290	-	-	34 290
Balanserat resultat	-3 093 944	-33 541	116 415	-3 011 070
Årets resultat	-33 541	33 541	251 441	251 441
<b>Eget kapital</b>	<b>20 987 693</b>	<b>0</b>	<b>267 597</b>	<b>21 255 291</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 906 553
Årets resultat	251 441
<b>Totalt</b>	<b>-2 655 111</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	262 560
Balanseras i ny räkning	-2 917 671
	<b>-2 655 111</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

# Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 646 624	1 605 071
Övriga rörelseintäkter	3	2 878	12 375
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 649 502</b>	<b>1 617 446</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-714 553	-1 095 288
Övriga externa kostnader	9	-74 651	-53 568
Personalkostnader	10	-47 635	-18 468
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-173 340	-173 340
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 010 180</b>	<b>-1 340 664</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>639 323</b>	<b>276 782</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		9 377	11 521
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-397 258	-321 844
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-387 881</b>	<b>-310 323</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>251 441</b>	<b>-33 541</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>251 441</b>	<b>-33 541</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12	23 128 439	23 156 987
Markanläggningar	13	7 745 986	7 873 270
Maskiner och inventarier	14	66 791	84 299
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>30 941 215</b>	<b>31 114 555</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	15	2 200	2 200
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 200</b>	<b>2 200</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>30 943 415</b>	<b>31 116 755</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		27 882	2 997
Övriga fordringar	16	11 983	100 811
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	42 376	41 592
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>82 241</b>	<b>145 400</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 015 126	718 367
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 015 126</b>	<b>718 367</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 097 367</b>	<b>863 767</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>32 040 783</b>	<b>31 980 522</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		713 100	713 100
Uppskrivningsfond		22 663 290	22 663 290
Fond för yttre underhåll		534 012	650 427
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>23 910 402</b>	<b>24 026 817</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-2 906 553	-3 005 583
Årets resultat		251 441	-33 541
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 655 111</b>	<b>-3 039 124</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>21 255 291</b>	<b>20 987 693</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	18	4 550 000	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>4 550 000</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		5 900 000	10 650 000
Leverantörsskulder		63 115	48 663
Skatteskulder		3 458	13 072
Övriga kortfristiga skulder		40 288	33 769
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	228 631	247 325
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>6 235 492</b>	<b>10 992 829</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>32 040 783</b>	<b>31 980 522</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>639 323</b>	<b>276 782</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	173 340	173 340
	<b>812 663</b>	<b>450 122</b>
Erhållen ränta	9 377	8 821
Erlagd ränta	-418 877	-296 667
Erhållen utdelning	0	2 700
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>403 162</b>	<b>164 976</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	63 159	-71 661
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	14 282	-23 456
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>480 603</b>	<b>69 859</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Bundet eget kapital	16 156	14 896
Amortering av lån	-200 000	-200 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-183 844</b>	<b>-185 104</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>296 759</b>	<b>-115 245</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>718 367</b>	<b>833 612</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 015 126</b>	<b>718 367</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för BF Sandberget u.p.a. har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för fondavsättningar, kabel-tv, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,52 %
Fastighetsförbättringar	5 %
Markanläggningar	1,33 %
Maskiner och inventarier	6,66 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	1 007 956	994 692
Hysesintäkter, lokaler	625 932	590 988
El	2 400	2 400
Övriga intäkter	10 336	16 991
<b>Summa</b>	<b>1 646 624</b>	<b>1 605 071</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	2	-1
Elprisstöd	0	7 311
Återbetaln. all Framtid	2 876	0
Övriga rörelseintäkter	0	5 065
<b>Summa</b>	<b>2 878</b>	<b>12 375</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	81	20 732
Städning	0	13 231
Övrigt	0	1 648
Besiktning och service	31 680	19 861
Trädgårdsarbete	847	365
<b>Summa</b>	<b>32 608</b>	<b>55 837</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	854	44 208
Tvättstuga	8 166	1 540
Soprum/miljöanläggning	0	9 708
Dörrar och lås/porttele	362	0
VA	0	38 481
Värme	12 398	3 209
El	6 366	0
Hissar	12 833	5 200
Försäkringsärende/vattenskada	38 006	0
<b>Summa</b>	<b>78 984</b>	<b>102 346</b>

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	45 123	43 876
Uppvärmning	308 496	280 496
Vatten	51 357	44 007
Sophämtning	48 175	43 484
<b>Summa</b>	<b>453 151</b>	<b>411 863</b>

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	45 728	41 847
Skadedjursförsäkring	2 616	0
Kabel-TV	21 664	20 618
Fastighetsskatt	79 802	83 802
<b>Summa</b>	<b>149 810</b>	<b>146 267</b>

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	2 483	2 698
Juridiska kostnader	18 825	0
Övriga förvaltningskostnader	17 573	17 264
Ekonomisk förvaltning	35 770	33 606
<b>Summa</b>	<b>74 651</b>	<b>53 568</b>

#### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Löner, arbetare	36 450	17 160
Sociala avgifter	11 185	1 308
<b>Summa</b>	<b>47 635</b>	<b>18 468</b>

#### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	397 239	321 601
Övriga räntekostnader	19	243
<b>Summa</b>	<b>397 258</b>	<b>321 844</b>

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	25 783 657	25 783 657
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>25 783 657</b>	<b>25 783 657</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-2 626 671	-2 598 123
Årets avskrivning	-28 548	-28 548
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-2 655 219</b>	<b>-2 626 671</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>23 128 439</b>	<b>23 156 987</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>22 854 000</i>	<i>22 854 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	25 408 000	25 408 000
Taxeringsvärde mark	62 112 000	62 112 000
<b>Summa</b>	<b>87 520 000</b>	<b>87 520 000</b>

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR	2024	2023
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	9 570 194	9 570 194
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>9 570 194</b>	<b>9 570 194</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-1 696 924	-1 569 640
Årets avskrivning	-127 284	-127 284
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-1 824 208</b>	<b>-1 696 924</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>7 745 986</b>	<b>7 873 270</b>

## NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	351 111	351 111
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>351 111</b>	<b>351 111</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-266 812	-249 304
Avskrivningar	-17 508	-17 508
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-284 320</b>	<b>-266 812</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>66 791</b>	<b>84 299</b>

## NOT 15, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2024-12-31	2023-12-31
Insats Branschorganisation	2 200	2 200
<b>Summa</b>	<b>2 200</b>	<b>2 200</b>

## NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	11 983	12 811
Övriga fordringar	0	88 000
<b>Summa</b>	<b>11 983</b>	<b>100 811</b>

## NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14 838	12 696
Försäkringspremier	11 984	13 525
Kabel-TV	5 443	5 416
Förvaltning	10 111	9 955
<b>Summa</b>	<b>42 376</b>	<b>41 592</b>

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Nordea Hypotek				2 700 000
Nordea Hypotek				3 000 000
Nordea Hypotek	2026-10-21	2,76 %	4 750 000	4 950 000
Nordea Hypotek	2025-06-19	3,82 %	5 700 000	
<b>Summa</b>			<b>10 450 000</b>	<b>10 650 000</b>
Varav kortfristig del			5 900 000	10 650 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 450 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 768	5 230
El	4 136	4 426
Uppvärmning	41 302	43 217
Utgiftsräntor	30 200	51 819
Vatten	8 568	6 903
Förutbetalda avgifter/hyror	137 657	135 730
<b>Summa</b>	<b>228 631</b>	<b>247 325</b>

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	11 952 000	11 952 000

## NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen har beslutat om en extra amortering på föreningens lån om 200.000kr som utfördes i mars 2025. Medlemsavgifterna höjes med 2% fr.om 2025-06-01.

## Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

---

Carl Jansson  
Styrelseledamot

---

Leif Gunnar Lind  
Ordförande

---

Louise Norlén  
Styrelseledamot

---

Martin Redgård  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

Hardy Lindroos  
Revisor

---

Karin Ingelson  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

13.05.2025 09:57

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 08.05.2025 11:00

DOCUMENT ID:

rJZ8afx9ele

ENVELOPE ID:

BkegTGecgel-rJZ8afx9ele

DOCUMENT NAME:

BF Sandberget u.p.a., 702001-8805 - Årsredovisning 2024.pdf  
19 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Martin Fredrik Redgård martin@redgard.eu	Signed Authenticated	08.05.2025 11:03 08.05.2025 11:03	eID Low	Swedish BankID IP: 90.238.1.76
2. LOUISE NORLÉN louise.norlen@me.com	Signed Authenticated	08.05.2025 12:16 08.05.2025 12:15	eID Low	Swedish BankID IP: 217.213.116.19
3. LEIF GUNNAR LIND l.lind@hemionsystems.com	Signed Authenticated	08.05.2025 17:35 08.05.2025 17:27	eID Low	Swedish BankID IP: 83.254.106.111
4. CARL JANSSON carl.jansson@gmail.com	Signed Authenticated	12.05.2025 19:37 12.05.2025 19:34	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.99.71
5. HARDY LINDROOS hardy.lindroos@hotmail.se	Signed Authenticated	13.05.2025 04:58 13.05.2025 04:54	eID Low	Swedish BankID IP: 217.213.139.253
6. KARIN INGELSON karin.ingelson@gmail.com	Signed Authenticated	13.05.2025 09:57 13.05.2025 09:41	eID Low	Swedish BankID IP: 2.71.51.169

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

**Föreningsstämma den 26 maj 2025, Bostadsföreningen Sandberget  
u.p.a,**

**Revisorernas berättelse**

I egenskap av Bostadsföreningen Sandbergets revisorer, har vi, Karin Ingelson och Hardy Lindroos, granskat föreningens bokslut för räkenskapsåret 2024. Bokslutet är uppfört av Nabo Sickla AB.

I vår revision har vi gått igenom de styrelseprotokoll vi emottagit från styrelsen samt bokslutet i form av resultat- och balansräkning och den underliggande dokumentationen till dessa. I stort har vi gjort avstämningar mellan resultat- och balansräkning mot huvudbok, föreningens saldo och inkomna fakturor under året.

I genomgången av böckerna har vi funnit att de är gjorda med noggrannhet och i enlighet med god redovisningssed. Vi har funnit att den underliggande dokumentationen är sammansatt i god ordning och har inga synpunkter på Bostadsföreningen Sandberget u.p.a:s bokslut i stort.

Med beaktan av ovan rekommenderar revisorerna föreningsstämman den 26 maj 2025 att fastställa balans- och resultaträkning i enlighet med förslaget från styrelsen samt att bevilja styrelsen ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 6 maj 2025

---

Karin Ingelson

---

Hardy Lindroos



# Document history

COMPLETED BY ALL:

13.05.2025 12:18

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 08.05.2025 11:00

DOCUMENT ID:

By8pze9gxe

ENVELOPE ID:

rkg6Gx5lle-By8pze9gxe

DOCUMENT NAME:

Sandberget.pdf

1 page

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. KARIN INGELSON karin.ingelson@gmail.com	Signed Authenticated	13.05.2025 09:35 13.05.2025 09:34	eID Low	Swedish BankID IP: 2.71.51.169
2. HARDY LINDROOS hardy.lindroos@hotmail.se	Signed Authenticated	13.05.2025 12:18 13.05.2025 12:16	eID Low	Swedish BankID IP: 217.213.139.253

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed