Årsredovisning 2025

BF Sandberget u.p.a.

702001-8805

nabo

HywMY3lkGI-Hk_fthlJzI

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

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen ..... **s. 1**
Förvaltningsberättelse ..... s. 1
Resultaträkning ..... s. 1
Balansräkning ..... s. 1
Kassaflödesanalys ..... s. 1
Noter ..... s. 1
Giltighet ..... s. 1

Förvaltningsberättelse ..... **s. 2**
Verksamheten ..... s. 2
Medlemsinformation ..... s. 4
Flerårsöversikt ..... s. 5
Upplysning vid förlust ..... s. 5
Förändringar i eget kapital ..... s. 6
Resultatdisposition ..... s. 6

Resultaträkning ..... **s. 7**

Balansräkning ..... **s. 8**

Kassaflödesanalys ..... **s. 10**

Noter ..... **s. 11**

Underskrifter ..... **s. 17**

HywMY3lkGI-Hk_fthlJzI

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen 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 bostadsrättsföreningen 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 bostadsrättsförening 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. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades och nuvarande 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

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

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 1 734 kvm.

Styrelsens sammansättning

Leif Gunnar Lind	Ordförande
Diana Henningsson	Styrelseledamot
Linus Persson	Styrelseledamot
Viktor Emil Anders Abrahamsson	Styrelseledamot
Louise Norlén	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 2025-05-26.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

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

Utförda historiska underhåll

2011-2012
- Markanläggning

2012
- Måleri

2013
- Fönsterrenovering

2013-2014
- Värmeanläggning

2015
- Byte av el-stigar, gårdshuset
- Byte av köksstammar, gårdshuset

2016
- Ny vattenanslutning i gatan
- Byte av vattenledningsrör i restaurangen
- Vattenmätare flyttad till tvätstugan
- Byte av stamavlopp under damfriseringen

2017
- Golvläggning m.m hos damfriseringen Flitiga Fingrar
- Stamspolning av köksavloppen i gatuhuset
- Tömning av pumpgrop + byte av pump
- Översvämning i innertak hos restaurangen Campoloro

2018
- Rengöring av värmeväxlare och installation Avgasare
- Takarbete, anläggning av plattform runt skorsten och stege till tak
- El-arbete bl.a portens ytterbelysning, trappbelysning, arbetsbrytare

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

2020
- Återställande av vägg i källarfärråd 1-3 efter vattenskada
- Plåtarbete, fuktskydd i rabatt mot mur
- Nytt styrsystem till dagvattenpump och larmsystem

2021
- Besiktning av värmestammar, utbyte av radiatorventiler och termostater
- OVK Obligatorisk Ventilationskontroll bostäder och hyreslokaler
- Radonmätning

2021
- Brandinspektion/sotning öppna eldstäder
- Kompletterande reparation efter vattenläckage altan södra taklgh

2022
- Installation av branskyddsutrustning
- Energideklaration för fastigheten genomförd
- Lagning och fixering golv- och murplattor innergård
- Spolning av kökstammar

2023
- Renovering av balkonger mot Döbelnsgatan
- Målning av soprum samt nya sopkärl och matavfallsortering
- Renovering pumpsystem tvättstuga
- Byte av fastighetens gasservis och avstängningsventil
- Rengöring värmeväxlare

2024
- Ny inkommande huvud-elkabel till fastigheten från stamnätet Döbelnsgatan
- Byte radiatorer i källargången
- Rensning av sandfång för dagvatten innergård och stuprännor

2025
- Renovering Takterrass lgh 1501 samt åtgärd av därtill hörande vattenskador

Planerade underhåll

2026
- Målning fönster och balkongdörrar samt entredörrar mot Döbelnsgatan
- Åtgärder vattenskador Lgh 1202, Lgh 1102 och Lgh 1001

Övrig verksamhetsinformation

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens lån ligger hos Nordea. Vid slutet av räkenskapsåret 2025 hade föreningen lån om totalt 10,55 MSEK. Föreningen amorterar löpande med 50 tkr per kvartal. Beslut fattades under året att utöka lånen med 400 tSEK i samband med renovering av takterass.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-05-01 med 2%.

Övriga uppgifter

Styrelsen har under året arbetat med löpande drift, större fastighetsunderhåll med renovering av takterrass samt åtgärder rörande vattenskador. En del planerade underhållsarbeten har skjutits på i avvaktan på kostnadsutfall för vattenskador som inträffade under året. En större vattenskada uppstod i december vid läckage i en nyligen renoverad stam vilket kommer föranleda åtgärder i tre lägenheter under 2026.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 23 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 6. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 684 715	1 646 624	1 605 071	1 455 551
Resultat efter fin. poster	-464 565	251 441	-33 541	361 946
Soliditet (%)	65	66	66	65
Yttre fond	796 572	534 012	650 427	387 867
Taxeringsvärde	83 749 000	87 520 000	87 520 000	87 520 000
Årsavgift / kvm upplåten bostad, kr	675	663	654	629
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	60,7	62,1	62,4	66,3
Skuldsättning / kvm upplåten bostad, kr	6 833	6 768	6 898	7 027
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	6 084	6 027	6 142	6 257
Sparande / kvm totalyta, kr	-152	245	299	309
Elkostnad / kvm totalyta, kr	31	26	25	32
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	178	178	162	151
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	34	30	25	15
Energikostnad / kvm totalyta, kr	243	234	212	199
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,95	3,77	2,99	1,10
Räntekänslighet (%)	10,12	10,20	10,55	11,16

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 bostadsyta 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 bostad och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Föreningen har under 2025 genomfört ett större oväntat renoveringsarbete av takterrass som kostnadsförts till fullo under räkenskapsåret vilket belastar Årets Resultat och föranleder ensamt årets förlust . En kommande övergång till redovisningsform K3 med avskrivningar istället för direkt kostnadsföring av fastighetsförbättrande åtgärder kommer påverka kommande års resultat positivt och säkerställa framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	148 100	-	-	148 100
Upplåtelseavgifter	565 000	-	-	565 000
Fond, yttre underhåll	534 012	-	262 560	796 572
Balkongfond	104 517	-	16 478	120 995
Uppskrivningsfond	22 629 000	-	-	22 629 000
Reservfond	34 290	-	-	34 290
Balanserat resultat	-3 011 070	251 441	-262 560	-3 022 188
Årets resultat	251 441	-251 441	-464 565	-464 565
Eget kapital	**21 255 291**	**0**	**-448 087**	**20 807 203**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	-2 901 193
Årets resultat	-464 565
Totalt	**-3 365 759**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservering fond för yttre underhåll	234 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-3 900
Balanseras i ny räkning	-3 595 859
	-3 365 759

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 684 715	1 646 624
Övriga rörelseintäkter	3	201 152	2 878
Summa rörelseintäkter		**1 885 867**	**1 649 502**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 704 459	-714 553
Övriga externa kostnader	9	-123 215	-74 651
Personalkostnader	10	-48 876	-47 635
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-173 340	-173 340
Summa rörelsekostnader		**-2 049 890**	**-1 010 180**
RÖRELSERESULTAT		**-164 023**	**639 323**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		11 663	9 377
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-312 206	-397 258
Summa finansiella poster		**-300 543**	**-387 881**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-464 565**	**251 441**
ÅRETS RESULTAT		**-464 565**	**251 441**

HywMY3lkGl-Hk_fthlJzl

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 20	23 099 891	23 128 439
Markanläggningar	13	7 618 702	7 745 986
Maskiner och inventarier	14	49 283	66 791
Summa materiella anläggningstillgångar		**30 767 875**	**30 941 215**
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	15	2 200	2 200
Summa finansiella anläggningstillgångar		**2 200**	**2 200**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**30 770 075**	**30 943 415**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		17 470	27 882
Övriga fordringar	16	17 598	11 983
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	34 056	42 376
Summa kortfristiga fordringar		**69 124**	**82 241**
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 059 431	1 015 126
Summa kassa och bank		**1 059 431**	**1 015 126**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**1 128 555**	**1 097 367**
SUMMA TILLGÅNGAR		**31 898 630**	**32 040 783**

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		713 100	713 100
Uppskrivningsfond		22 663 290	22 663 290
Fond för yttre underhåll		796 572	534 012
Summa bundet eget kapital		**24 172 962**	**23 910 402**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 901 193	-2 906 553
Årets resultat		-464 565	251 441
Summa fritt eget kapital		**-3 365 759**	**-2 655 111**
SUMMA EGET KAPITAL		**20 807 203**	**21 255 291**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	0	4 550 000
Summa långfristiga skulder		**0**	**4 550 000**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	10 550 000	5 900 000
Leverantörsskulder		275 187	63 115
Skatteskulder		5 626	3 458
Övriga kortfristiga skulder		30 864	40 288
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	229 750	228 631
Summa kortfristiga skulder		**11 091 427**	**6 235 492**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**31 898 630**	**32 040 783**

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**-164 023**	**639 323**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	173 340	173 340
	9 317	**812 663**
Erhållen ränta	11 663	9 377
Erlagd ränta	-316 917	-418 877
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**-295 936**	**403 162**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	13 117	63 159
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	210 646	14 282
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**-72 173**	**480 603**
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	16 156
Balkongfond	16 478	0
Upptagna lån	400 000	0
Amortering av lån	-300 000	-200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**116 478**	**-183 844**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**44 305**	**296 759**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**1 015 126**	**718 367**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**1 059 431**	**1 015 126**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för BF Sandberget u.p.a. är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsföreningars 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	5,00 %
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 1 724 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

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	1 026 446	1 007 956
Hyresintäkter, lokaler	640 642	625 932
El	2 400	2 400
Övriga intäkter	15 227	10 336
Summa	**1 684 715**	**1 646 624**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-25	2
Erhållna bidrag	2 664	0
Återbetaln All Framtid	2 943	2 876
Återvunnen moms	195 570	0
Summa	**201 152**	**2 878**

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	1 705	81
Besiktning och service	45 371	31 680
Trädgårdsarbete	534	847
Övrigt	25 210	0
Snöskottning	6 113	0
Summa	**78 934**	**32 608**

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	22 240	854
Tvättstuga	2 072	8 166
Soprum/miljöanläggning	3 027	0
Dörrar och lås/porttele	12 082	362
VA	20 900	0
Värme	0	12 398
El	0	6 366
Hissar	5 493	12 833
Tak	508 081	0
Försäkringsärende/vattenskada	389 162	38 006
Summa	**963 058**	**78 984**

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Bostäder VVS	23 165	0
Gård/markytor	3 900	0
Summa	**27 065**	**0**

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	53 095	45 123
Uppvärmning	309 184	308 496
Vatten	58 567	51 357
Sophämtning	52 776	48 175
Summa	**473 622**	**453 151**

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	46 188	45 728
Övrigt	5 298	2 616
Kabel-TV	21 772	21 664
Fastighetsskatt	88 522	79 802
Summa	**161 780**	**149 810**

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	119	2 483
Juridiska kostnader	40 801	18 825
Övriga förvaltningskostnader	42 058	17 573
Ekonomisk förvaltning	36 338	35 770
Konsultkostnader	3 900	0
Summa	**123 215**	**74 651**

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Löner, arbetare	37 200	36 450
Sociala avgifter	11 676	11 185
Summa	**48 876**	**47 635**

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	309 418	397 239
Övriga räntekostnader	2 788	19
Summa	**312 206**	**397 258**

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	25 783 657	25 783 657
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**25 783 657**	**25 783 657**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-2 655 219	-2 626 671
Årets avskrivning	-28 548	-28 548
Utgående ackumulerad avskrivning	**-2 683 767**	**-2 655 219**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**23 099 891**	**23 128 439**
I utgående restvärde ingår mark med	*22 854 000*	*22 854 000*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	27 913 000	25 408 000
Taxeringsvärde mark	55 836 000	62 112 000
Summa	**83 749 000**	**87 520 000**

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2025	2024
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	9 570 194	9 570 194
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**9 570 194**	**9 570 194**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-1 824 208	-1 696 924
Årets avskrivning	-127 284	-127 284
Utgående ackumulerad avskrivning	**-1 951 492**	**-1 824 208**
Utgående restvärde enligt plan	7 618 702	7 745 986

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	351 111	351 111
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**351 111**	**351 111**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-284 320	-266 812
Årets avskrivning	-17 508	-17 508
Utgående ackumulerad avskrivning	**-301 828**	**-284 320**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**49 283**	**66 791**

NOT 15, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2025-12-31	2024-12-31
Insats Branschorganisation	2 200	2 200
Summa	**2 200**	**2 200**

NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	17 598	11 983
Summa	**17 598**	**11 983**

NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 972	14 838
Försäkringspremier	12 732	11 984
Kabel-TV	5 536	5 443
Förvaltning	10 816	10 111
Summa	**34 056**	**42 376**

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS-ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Nordea Hypotek	2026-10-21	2,76 %	4 650 000	4 750 000
Nordea Hypotek	2025-06-19	3,82 %		5 700 000
Nordea Hypotek	2026-06-22	2,65 %	5 500 000	
Nordea Hypotek	2026-09-28	2,51 %	400 000	
Summa			**10 550 000**	**10 450 000**
Varav kortfristig del			10 550 000	5 900 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 550 000 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

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 662	6 768
El	3 683	4 136
Uppvärmning	41 791	41 302
Utgiftsräntor	25 489	30 200
Vatten	9 784	8 568
Förutbetalda avgifter/hyror	141 341	137 657
Summa	**229 750**	**228 631**

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	11 952 000	11 952 000

NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Ett läckage från föreningens stam inträffade efter en badrumsrenovering i december 2025. Skadeorsak samt skadeomfattning har utretts och fastställts i tre lägenheter efter räkenskapsåret slut och orsakades av ett byggbolag under garantiåtagande. Del av åtgärd täcks av föreningens fastighetsförsäkring och total kostnad kommer tillställas den ansvariga parten med ett skadeståndsanspråk under 2026.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-12.

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

Stockholm

Leif Gunnar Lind
Ordförande

Diana Henningsson
Styrelseledamot

Linus Persson
Styrelseledamot

Louise Norlén
Styrelseledamot

Viktor Emil Anders Abrahamsson
Styrelseledamot

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

Hardy Lindroos
Revisor

Karin Ingelson
Revisor

HywMY3lkGI-Hk_fthlJzI

Föreningsstämma den 25 maj 2026, Bostadsföreningen Sandberget u.p.a,

Revisorernas berättelse

I egenskap av Bostadsföreningen Sandbergets revisorer, har vi, Karin Ingelson och Hardy Lindroos, granskat föreningens årsredovisning för räkenskapsåret 2025, uppfört av Nabo Sickla AB.

I vår revision har vi gått igenom de styrelseprotokoll vi mottagit från styrelsen samt redovisningen 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 har vi funnit att redovisningen är gjord med noggrannhet och i enlighet med god redovisningssed.

Med beaktan av ovan rekommenderar vi föreningsstämman den 25 maj 2026 att fastställa balans- och resultaträkning i enlighet med förslaget från styrelsen samt att bevilja styrelsen ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 12 maj 2026

Karin Ingelson	Hardy Lindroos

SJwMYnlkMx-BJOzt2xJfe

Föreningsstämma den 25 maj 2026, Bostadsföreningen Sandberget u.p.a,

Revisorernas berättelse

I egenskap av Bostadsföreningen Sandbergets revisorer, har vi, Karin Ingelson och Hardy Lindroos, granskat föreningens årsredovisning för räkenskapsåret 2025, uppfört av Nabo Sickla AB.

I vår revision har vi gått igenom de styrelseprotokoll vi mottagit från styrelsen samt redovisningen 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 har vi funnit att redovisningen är gjord med noggrannhet och i enlighet med god redovisningssed.

Med beaktan av ovan rekommenderar vi föreningsstämman den 25 maj 2026 att fastställa balans- och resultaträkning i enlighet med förslaget från styrelsen samt att bevilja styrelsen ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 12 maj 2026

Karin Ingelson	Hardy Lindroos

rylwft2e1fx-S1ZdGF2lJGl