

---

# Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Sandtorp i  
Norrköping  
Org nr: 769633-7208

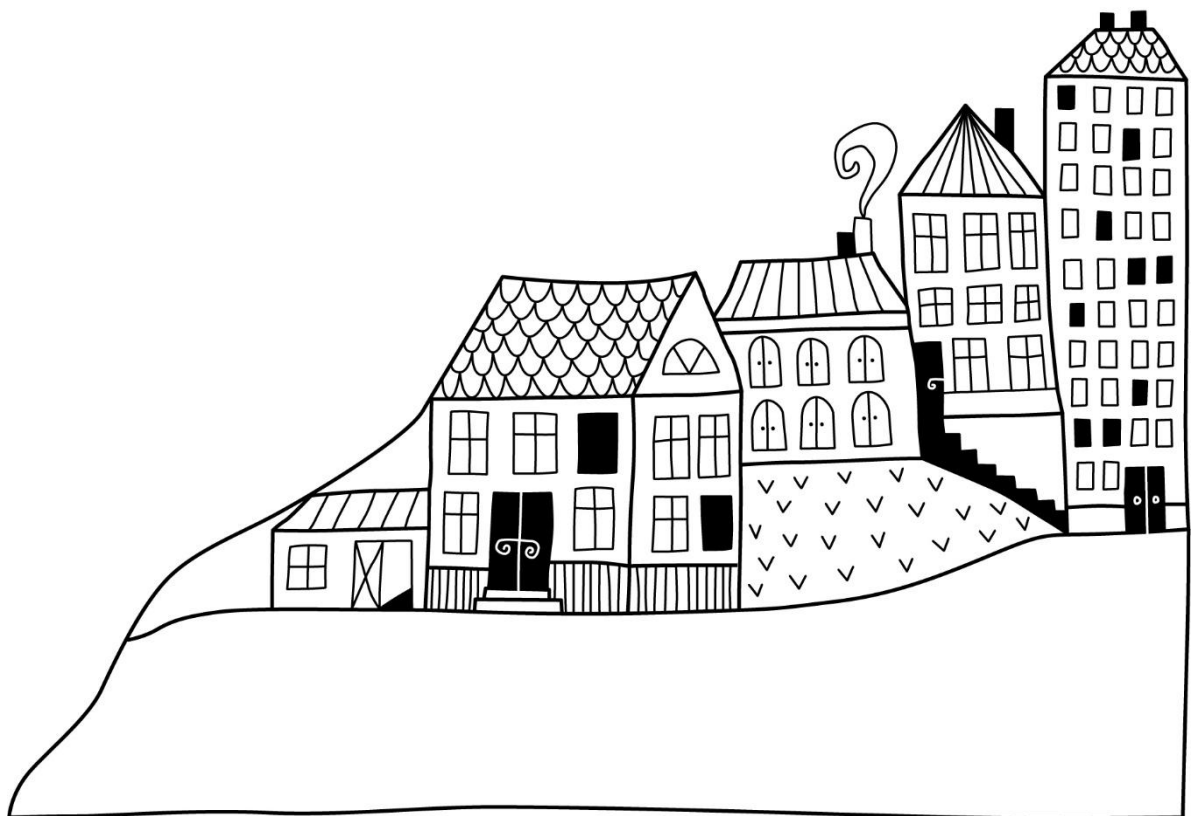
2025-01-01 – 2025-12-31



---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen  
Sandtorp i Norrköping får härmed  
upprätta årsredovisning för  
räkensårsåret  
2025-01-01 till 2025-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-01-16. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2021-12-01 och nuvarande stadgar registrerades 2017-03-22.

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

Årets resultat är 544 tkr bättre än föregående år och målsättningen kvarstår att ytterligare förbättra resultatet framöver.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 78% till 14%.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 049 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 075 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Sista Dansen 1 i Norrköpings Kommun. På fastigheterna finns 3 byggnader med 40 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2021. Fastigheternas adress är Karin Swanströms gata 1 och Gustaf Janzéns gata 6-8 i Norrköpings kommun.

Föreningen äger Kv Sista Dansen 1 AB och har som avsikt att sälja detta så snart som möjligt. Kv Sista Dansen 1 AB anses ha ett värde på noll kronor.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar Östgöta.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg tecknas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och ingår inte i fastighetsförsäkringen.

### Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
3	12	9	16	40

Bostäder bostadsrätt 2 856 m<sup>2</sup>

### Dessutom tillkommer:

29 parkeringsplatser i parkeringsgaraget och 12 parkeringsplatser utomhus.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal från och med den 1 oktober 2023. För tiden fram till 2023-10-01 biträdde förvaltningen av Söderstaden i Östergötland AB.



## Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 100 tkr och planerat underhåll för 17 tkr. Underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

## Underhållsplan:

Föreningens gällande underhållsplan uppdaterades senast i februari 2026 och visar på ett underhållsbehov på 2 804 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 280 tkr. Avsättning till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 170 tkr.

**Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.**

## Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Uppgradering nödtelefon I Hiss	16 518

## Planerat underhåll 2026-2027

Planerat underhåll 2026-2027	Belopp
Målning fasad och smidesräcke	1 293 000
Underhåll Entréparti	66 000



Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

## Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Melker Löwenhoff	Ordförande	2026
Alexander To	Ledamot	2026
Cecilia Schmid	Ledamot	2026
Elmin Fikic	Ledamot	2026
Magnus Witén	Ledamot	2026
Lars-Åke Pettersson	Ledamot	2026

## Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Azets Revision & Rådgivning AB	Auktoriserad revisor	

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 60 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 60 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2025-01-01 då den höjdes med 10 % vilket följer den ekonomiska planen.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 5 % från och med 2026-01-01.

Årsavgiften för 2025 uppgick i genomsnitt till 1 075 kr/m<sup>2</sup>/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)



## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	3 579	3 087	2 531	-	-
Resultat efter finansiella poster*	-974	-1 518	-1 567	-	-
Resultat exkl avskrivningar	1 075	532	482	-	-
Soliditet %*	67	68	68	68	-
Likviditet %	14	78	2	71	-
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	91	91	85	-	-
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 149	995	748	-	-
Driftkostnader kr/kvm	402	402	326	-	-
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	396	402	326	-	-
Energikostnad kr/kvm*	272	283	252	-	-
Sparande kr/kvm*	382	186	168	-	-
Ränta kr/kvm	324	342	290	-	-
Skuldsättning kr/kvm*	12 031	12 126	12 243	12 697	-
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	12 031	12 126	12 243	12 697	-
Räntekänslighet %*	10,5	12,2	16,4	-	-

\* obligatoriska nyckeltal

### Förklaring till nyckeltal

#### Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

#### Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

#### Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

#### Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

#### Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

#### Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

#### Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

#### Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

### Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

### Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	79 980 000	183 074	-4 031 419	-1 517 698
Disposition enl. årsstämmobeslut			-1 517 698	1 517 698
Reservering underhållsfond		170 000	-170 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-16 518	16 518	
Årets resultat				-973 923
<b>Vid årets slut</b>	<b>79 980 000</b>	<b>336 556</b>	<b>-5 702 599</b>	<b>-973 923</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-5 549 147
Årets resultat	-973 923
Årets fondreservering enligt stadgarna	-170 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	16 518
<b>Summa</b>	<b>-6 676 552</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** **- 6 676 552**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

### Upplysning om förlust:

Föreningen redovisar ett förbrukat fritt eget kapital. Föreningens långsiktiga sparande ligger dock i linje med föreningens långsiktiga ekonomiska plan och är beredda att göra avgiftsökningar om det krävs. I resultatet ingår avskrivningar med 2 049 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 075 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet vilket innebär att föreningens kassaflöde är robust. Sparandet ligger väl i nivå med underhållsplanens krav på långsiktigt sparande. Föreningen har dessutom ett väl fungerande samarbete med Swedbank som hjälper föreningen med att långsiktigt klara sina åtagande beträffande föreningens lån.

# Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 578 698	3 086 657
Övriga rörelseintäkter	Not 3	33 796	30 157
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 612 494</b>	<b>3 116 814</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 149 665	-1 148 731
Övriga externa kostnader	Not 5	-461 308	-456 769
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-2 049 352	-2 049 352
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 660 326</b>	<b>-3 654 852</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-47 831</b>	<b>-538 038</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	16	91
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-926 108	-979 751
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-926 092</b>	<b>-979 660</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-973 923</b>	<b>-1 517 698</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-973 923</b>	<b>-1 517 698</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
<strong>TILLGÅNGAR</strong>			
<strong>Anläggningstillgångar</strong>			
<strong>Materiella anläggningstillgångar</strong>			
Byggnader och mark	Not 9	107 459 000	109 508 352
<strong>Summa materiella anläggningstillgångar</strong>		<strong>107 459 000</strong>	<strong>109 508 352</strong>
<strong>Summa anläggningstillgångar</strong>		<strong>107 459 000</strong>	<strong>109 508 352</strong>
<strong>Omsättningstillgångar</strong>			
<strong>Kortfristiga fordringar</strong>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 10	397	397
Övriga fordringar	Not 11	1 357	1 341
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	199 526	156 953
<strong>Summa kortfristiga fordringar</strong>		<strong>201 280</strong>	<strong>158 691</strong>
<strong>Kassa och bank</strong>			
Kassa och bank	Not 13	1 525 695	501 755
<strong>Summa kassa och bank</strong>		<strong>1 525 695</strong>	<strong>501 755</strong>
<strong>Summa omsättningstillgångar</strong>		<strong>1 726 974</strong>	<strong>660 446</strong>
<strong>Summa tillgångar</strong>		<strong>109 185 975</strong>	<strong>110 168 798</strong>



# Balansräkning

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31	
<strong>EGET KAPITAL OCH SKULDER</strong>			
<strong>Eget kapital</strong>			
<strong>Bundet eget kapital</strong>			
Medlemsinsatser	79 980 000	79 980 000	
Fond för yttre underhåll	336 556	183 074	
<strong>Summa bundet eget kapital</strong>	<strong>80 316 556</strong>	<strong>80 163 074</strong>	
<strong>Fritt eget kapital</strong>			
Balanserat resultat	-5 702 599	-4 031 419	
Årets resultat	-973 923	-1 517 698	
<strong>Summa fritt eget kapital</strong>	<strong>-6 676 523</strong>	<strong>-5 549 117</strong>	
<strong>Summa eget kapital</strong>	<strong>73 640 033</strong>	<strong>74 613 957</strong>	
<strong>SKULDER</strong>			
<strong>Långfristiga skulder</strong>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	22 658 682	34 300 668
Övriga långfristiga skulder	Not 15	412 096	412 096
<strong>Summa långfristiga skulder</strong>		<strong>23 070 778</strong>	<strong>34 712 764</strong>
<strong>Kortfristiga skulder</strong>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	11 702 633	391 964
Leverantörsskulder	Not 16	235 791	82 763
Övriga skulder	Not 17	5 302	-409
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	531 437	367 760
<strong>Summa kortfristiga skulder</strong>		<strong>12 475 164</strong>	<strong>842 078</strong>
<strong>Summa eget kapital och skulder</strong>		<strong>109 185 975</strong>	<strong>110 168 798</strong>



# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025	2024
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		
Rörelseresultat	-47 831	-538 038
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 049 352	2 049 352
	<b>2 001 521</b>	<b>1 511 314</b>
Erhållen ränta	16	91
Erlagd ränta	-840 946	-911 592
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 160 591</b>	<b>599 813</b>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-42 589	179 787
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	237 255	-184 018
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 355 257</b>	<b>595 582</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Amortering av lån	-331 317	-335 800
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-331 317</b>	<b>-335 800</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>		
Årets kassaflöde	1 023 940	259 782
Likvida medel vid årets början	501 755	241 973
Likvida medel vid årets slut	1 525 695	501 755
Kassa och Bank BR	1 525 695	501 755



# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Med grund i det nya nyckeltalet *Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr o m räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseår och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalys redovisas från och med 2024 med indirekt metod. Jämförelseåret har justerats för att lättare kunna jämföra åren.

## Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

## Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	50

Mark är inte föremål för avskrivningar.

I årsavgiften ingår värme och vatten.



Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 074 293	2 731 240
Hyror, lokaler	19 800	13 200
Hyror, garage	208 900	174 500
Hyror, p-platser	72 000	57 600
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	0	-6 600
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-5 400	-6 500
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-25 500	-10 800
Elavgifter	169 593	115 123
Kabel-tv-avgifter	38 640	0
Övriga avgifter	350	0
Övriga ersättningar	26 021	18 895
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	1	-1
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>3 578 698</b>	<b>3 086 657</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	33 796	12 837
Försäkringsersättningar	0	17 320
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>33 796</b>	<b>30 157</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-16 518	0
Reparationer	-100 471	-60 961
Försäkringspremier	-41 128	-37 212
Kabel- och digital-TV	-39 228	-4 941
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-23 128
Serviceavtal	-14 219	-23 251
Obligatoriska besiktningar	-3 316	-7 803
Övriga utgifter, köpta tjänster	-988	0
Snö- och halkbekämpning	-34 544	-54 870
Vatten	-187 075	-201 478
Fastighetsel	-285 467	-264 474
Uppvärmning	-302 978	-342 678
Sophantering och återvinning	-123 733	-125 216
Förvaltningsarvode drift	0	-2 719
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-1 149 665</b>	<b>-1 148 731</b>



**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2025-01-01</b>	<b>2024-01-01</b>
	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Förvaltningsarvode administration	-404 440	-413 826
IT-kostnader	-4 813	0
Arvode, yrkesrevisorer	-25 625	-16 000
Övriga försäljningskostnader	-7 381	-3 093
Övriga förvaltningskostnader	-6 435	-5 346
Kreditupplysningar	-750	-2 266
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-7 644	-11 747
Bankkostnader	-3 217	-3 492
Övriga externa kostnader	-1 004	-1 000
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-461 308</b>	<b>-456 769</b>

**Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	<b>2025-01-01</b>	<b>2024-01-01</b>
	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Avskrivning Byggnader	-2 049 352	-2 049 352
<b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-2 049 352</b>	<b>-2 049 352</b>

**Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2025-01-01</b>	<b>2024-01-01</b>
	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	61
Övriga ränteintäkter	16	30
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>16</b>	<b>91</b>

**Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2025-01-01</b>	<b>2024-01-01</b>
	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Räntekostnader för fastighetslån	-926 108	-979 149
Övriga räntekostnader	0	-602
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-926 108</b>	<b>-979 751</b>



**Not 9 Byggnader och mark**

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	102 467 615	102 467 615
Mark	13 312 317	13 312 317
	<b>115 779 932</b>	<b>115 779 932</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>115 779 932</b>	<b>115 779 932</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan****Vid årets början**

Byggnader	-6 271 580	-4 222 227
	<b>-6 271 580</b>	<b>-4 222 227</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-2 049 352	-2 049 352
	<b>-2 049 352</b>	<b>-2 049 352</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-8 320 932</b>	<b>-6 271 579</b>

**Restvärde enligt plan vid årets slut****Varav**

Byggnader	94 146 683	96 196 035
Mark	13 312 317	13 312 317

**Not 10 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	2025-12-31	2024-12-31
Osäkra hyres- och kundfordringar	397	397
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>397</b>	<b>397</b>

**Not 11 Övriga fordringar**

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	1 357	1 341
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>1 357</b>	<b>1 341</b>

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	35 860	33 838
Förutbetalt förvaltningsarvode	104 585	101 110
Förutbetald kabel-tv-avgift	19 350	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	39 730	22 005
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>199 526</b>	<b>156 953</b>



**Not 13 Kassa och bank**

	2025-12-31	2024-12-31
Transaktionskonto	1 525 695	501 755
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>1 525 695</b>	<b>501 755</b>

**Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	34 361 315	34 692 632
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-406 005	-391 964
Nästa års omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut	-11 296 628	0
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>22 658 682</b>	<b>34 300 668</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,71%	2026-12-22	11 567 298,00	0,00	121 294,00	11 446 004,00
SWEDBANK	3,15%	2027-12-22	11 558 036,00	0,00	112 032,00	11 446 004,00
SWEDBANK	3,19%	2028-12-21	11 567 298,00	0,00	97 991,00	11 469 307,00
<b>Summa</b>			<b>34 692 632,00</b>	<b>0,00</b>	<b>331 317,00</b>	<b>34 361 315,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 406 005 kronor varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Föreningen ska omförhandla ett lån på 11 296 628 kronor (exklusive amorteringar) som även det betraktas som kortfristig skuld.

**Not 15 Övriga långfristiga skulder**

	2025-12-31	2024-12-31
Mottagna depositioner	412 096	412 096
<b>Mottagna depositioner</b>	<b>412 096</b>	<b>412 096</b>

**Not 16 Leverantörsskulder**

	2025-12-31	2024-12-31
Leverantörsskulder	235 791	82 763
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>235 791</b>	<b>82 763</b>

**Not 17 Övriga skulder**

	2025-12-31	2024-12-31
Skuld för moms	5 302	-409
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>5 302</b>	<b>-409</b>



**Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Upplupna räntekostnader	161 376	76 214
Upplupna elkostnader	27 380	26 466
Upplupna värmekostnader	36 424	36 013
Upplupna revisionsarvoden	16 500	16 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	289 757	213 067
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>531 437</b>	<b>367 760</b>

**Not 19 Ställda säkerheter**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	35 850 000	35 850 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

**Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång**

Efter räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomi, inträffat.



Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-23

## Styrelsens underskrifter

---

Norrköping, datum enligt digital signering

---

Melker Löwenhoff

---

Alexander To

---

Magnus Witén

---

Cecilia Schmid

---

Elmin Fikic

---

Lars-Åke Pettersson

Vår revisionsberättelse har lämnats, datum enligt digital signering

Azets Revision & Rådgivning AB

---

Amelia Svensson  
Auktoriserad revisor



# Verifikat

Dokument-ID 09222115557574642858

## Dokument

312333 Årsredovisning 2025

Huvuddokument

18 sidor

Startades 2026-04-07 08:55:10 CEST (+0200) av Håkan

Karlsson (HK)

Färdigställt 2026-04-21 09:03:56 CEST (+0200)

## Initierare

Håkan Karlsson (HK)

Riksbyggen

hakan.karlsson@riksbyggen.se

## Signerare

Melker Löwenhoff (ML)

melker.lowenhoff@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"MELKER LÖWENHOFF"

Signerade 2026-04-08 18:05:22 CEST (+0200)

Alexander To (AT)

alex\_t0@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"ALEXANDER TO"

Signerade 2026-04-07 19:30:25 CEST (+0200)

Cecilia Schmid (CS)

ceciliaschmid6@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ruth

Cecilia Margareta Schmid"

Signerade 2026-04-10 13:24:36 CEST (+0200)

Elmin Fikic (EF)

elmin\_fikic@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Elmin Fikic"

Signerade 2026-04-09 06:47:44 CEST (+0200)



# Verifikat

Dokument-ID 09222115557574642858

Magnus Witén (MW)  
magnus.witen@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"MAGNUS WITÉN"  
Signerade 2026-04-14 09:54:37 CEST (+0200)

Lars-Åke Pettersson (LP)  
larsake19975@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"LARS-ÅKE PETTERSSON"  
Signerade 2026-04-21 08:02:14 CEST (+0200)

Amelia Svensson (AS)  
Azets Revision & Rådgivning AB  
amelia.svensson@azets.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"AMELIA SVENSSON"  
Signerade 2026-04-21 09:03:56 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://scrive.com/verify>



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sandtorp i Norrköping, org.nr 769633-7208.

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sandtorp i Norrköping för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Det registrerade revisionsbolagets ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 22 maj 2025 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

#### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- o identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- o skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- o utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- o drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- o utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Sandtorp i Norrköping för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- o företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- o på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Kristianstad den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Azets Revision & Rådgivning AB

Amelia Svensson  
Auktoriserad revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## AMELIA SVENSSON

### Undertecknare

På uppdrag av: Azets Revision & Rådgivning AB

Serienummer: 14880b474df509[...]Jeb44a3bf91ff8

IP: 90.229.xxx.xxx

2026-04-21 07:02:41 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

### Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.