

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Sandbyhofs Gård i Norrköping

769637-4839

Räkenskapsåret

2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-10
Underskrifter	11



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Sandbyhofs Gård i Norrköping, 769637-4839, med säte i Norrköping, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende och eventuella lokaler åt medlemmarna för privat nyttjande utan tidsbegränsning samt i förekommande fall lokaler för uthyrning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Brf Sandbyhofs Gård i Norrköping registrerades hos Bolagsverket 2019-04-26.

Föreningens gällande stadgar har registrerats av Bolagsverket 2019-04-26.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningen äger fastigheten Anstalten 1 i Norrköpings kommun. Föreningen innehar marken med äganderätt.

Föreningen består av 111 bostadsrättslägenheter fördelat på 6 huskroppar som är sammanbyggda till två längor. Den totala lägenhetsarean är ca 7310 kvm och den totala fastighetsarean är ca 3308 kvm. Den totala lokalarean är ca 56 kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Styrelsen har under året bestått av följande ledamöter,
Anna Winter-Hansen ordförande t.o.m 2025-03-31
Jonas Fransson ledmot t.o.m. 2025-03-31
Sten Ove Angmo ledamot t.o.m. 2025-03-31

Fr.o.m 2025-04-01
Birgitta Sörberg ledamot ordförande fr.o.m. 2025-08-27
Birgitta Lohvansuu ledamot vice ordförande, ekonomiansvarig
Daniel Soner ledamot
Adam Napiorkowski ledamot sekreterare
Ragib Hadzic ledamot

Dzennis Halilovic ordförande 2025-04-01 - 2025-06-10, avgått.
Viktor Florentz Månsson ledamot 2025-04-01 - 2025-06-10, ordförande 2025-06-10 - 2025-08-27, avgått.

Föreningens firma tecknas av styrelsens medlemmar, två i förening.

Vald revisor är Annika Bengtsson

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Samtliga föreningens lägenheter är upplåtna och det finns 157 medlemmar vid årsskiftet.

Föreningen har för närvarande ingen underhållsplan men enligt stadgarna ska avsättning till fond för yttre underhåll av föreningens hus ske enligt ekonomisk plan.

Föreningens fastighetslån är 2025-12-31 upptagna hos SoliFast Finansiering. De uppgick vid årsskiftet till 103 790 000 kr. En tredjedel är placerad med rörlig ränta, en tredjedel är placerad med fast ränta på 3,56 % i 3 år (slutdatum 2026-12-27) och en tredjedel är placerad med fast ränta på 3,31 % i 5 år (slutdatum 2028-12-27). Amortering sker enligt ekonomisk plan och uppgick till 1 059 000 kr.



Föreningen har avtal med OBOS Kärnhem Svenska AB om den ekonomiska förvaltningen. Den tekniska förvaltningen har skötts av Delagott t.o.m. 2025-08-31 och av Riksbyggen fr.o.m. 2025-09-01.

Samtliga garageplatser är uthyrda.

Föreningen har två arbetsgrupper, utegrupp och miljögrupp.

Det har köpts in trädgårdsredskap, sopkvastar, snöskyfflar, partytält samt bord och stolar.

Utgruppen anordnade en städdag den 31 augusti.

Den 16 september anordnades en gårdsträff då ett sjuttioal medlemmar deltog. Representanter från Riksbyggen informerade om sitt arbete

Flerårsöversikt	2025-12-31	2024-12-31	Belopp i kr 2023-12-31
Nettoomsättning	8 913 629	8 763 828	
Resultat efter finansiella poster	-1 040 601	-1 210 839	25 000
Balansomslutning	329 390 444	335 650 995	426 718 249
Soliditet %	67,9	67	44
Årsavgift kr per kvm upplåten med bostadsrätt	1 130	1 109	-
Skuldsättning kr per kvm	11 793	11 913	-
Sparande kr per kvm	262	237	-
Räntekänslighet i procent	13	13	-
Energikostnad kr per kvm *	155	146	-
Skuldsättning kr per kvm upplåten med bostadsrätt	14 198	14 343	-
Årsavgiftens andel i procent av totala rörelseintäkter	93	92	-

* I årsavgiften ingår kostnad för värme.

Upplysning vid förlust:

Föreningens bokföringsmässiga resultat är negativt. Det beror på den resultatpåverkande bokföringsmässiga avskrivningen på anskaffningskostnad avseende fastighetens byggnad. Avskrivningen påverkar inte likviditeten.

Styrelsen bedömer löpande att föreningens likviditet är tillräcklig och att tillräckliga fonderingar görs för framtida underhåll. Resultatet följer väl den ekonomiska prognosen i föreningens ekonomiska plan.



Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Vid årets början	226 034 000	-	-1 185 839
Avsättning till yttre fond		330 000	-330 000
Årets resultat			-1 040 601
Vid årets slut	226 034 000	330 000	-2 556 440

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, -2 556 440 kr, disponeras enligt följande:	
Balanserat resultat	-1 515 839
Årets resultat	-1 040 601
Totalt	-2 556 440
Disponeras för	337 000
Avsättning till yttre fond	-2 893 440
Balanseras i ny räkning	-2 556 440
Summa	-2 556 440

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.



Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Nettoomsättning	3	8 913 629	8 763 828
Övriga rörelseintäkter		161	43 366
		<u>8 913 790</u>	<u>8 807 194</u>
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	4	-2 869 484	-2 352 206
Övriga kostnader		-209 107	-181 999
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 344 000	-3 344 000
Rörelseresultat		<u>2 491 199</u>	<u>2 928 989</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		314	4 572
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 532 114	-4 144 400
Resultat efter finansiella poster		<u>-1 040 601</u>	<u>-1 210 839</u>
Resultat före skatt		<u>-1 040 601</u>	<u>-1 210 839</u>
Årets resultat		<u>-1 040 601</u>	<u>-1 210 839</u>



Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	325 254 000	328 598 000
		<u>325 254 000</u>	<u>328 598 000</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	6	25 000	25 000
		<u>25 000</u>	<u>25 000</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>325 279 000</u>	<u>328 623 000</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		236 656	1 427 773
Övriga fordringar		123 058	188 081
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		262 450	271 015
		<u>622 164</u>	<u>1 886 869</u>
Kassa och bank		<u>3 489 280</u>	<u>5 141 126</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>4 111 444</u>	<u>7 027 995</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>329 390 444</u>	<u>335 650 995</u>



Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		226 034 000	226 034 000
Fond för yttre underhåll		330 000	-
		<u>226 364 000</u>	<u>226 034 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-1 515 839	25 000
Årets resultat		-1 040 601	-1 210 839
		<u>-2 556 440</u>	<u>-1 185 839</u>
Summa eget kapital		<u>223 807 560</u>	<u>224 848 161</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	102 731 000	103 790 000
		<u>102 731 000</u>	<u>103 790 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	1 059 000	1 059 000
Förskott från medlemmar		385 610	583 396
Leverantörsskulder		903 305	1 029 797
Övriga skulder		175 933	3 945 162
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		328 036	395 479
		<u>2 851 884</u>	<u>7 012 834</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>329 390 444</u>	<u>335 650 995</u>



Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-1 040 601	-1 210 839
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		3 344 000	3 300 634
		<u>2 303 399</u>	<u>2 089 795</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		2 303 399	2 089 795
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		1 264 705	68 601 714
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-4 160 950	-127 297 415
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-592 846	-56 605 906
Investeringsverksamheten			
Avyttring av finansiella tillgångar		-	50 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-	50 000
Finansieringsverksamheten			
Betalda insatser			38 500 000
Amortering av fastighetslån		-1 059 000	-1 059 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 059 000	37 441 000
Årets kassaflöde		-1 651 846	-19 114 906
Likvida medel vid årets början		5 141 126	24 212 666
Likvida medel vid årets slut		3 489 280	5 141 126



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
-Stomme	120
-Yttertak	60
-Fasader	70
-Installationer	30

Redovisning av intäkter

Årsavgifter intäktsförs i den period som årsavgifterna avser.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av fastigheten sker med vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Minimivisningen regleras i ekonomisk plan.



Not 2 Anställda och personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har ej utgått.

Not 3 Nettoomsättning

Nettoomsättning per rörelsegren

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Arsavgifter	7 363 990	7 362 934
Hyra lokal	60 669	56 004
Garagehyra	565 500	565 500
Vatten och avlopp, IMD	332 774	260 885
El, IMD	296 361	214 412
Bredband	270 357	269 447
Vidarefakturerade kostnader	23 962	34 655
Öresavrundning	16	-9
Summa	8 913 629	8 763 828

Not 4 Fastighetskostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
El inkl. IMD	-522 067	-490 435
Värme	-557 167	-565 564
Vatten och avlopp inkl IMD	-284 172	-233 272
Renhållning	-160 156	-160 726
Städning och underhåll garage	-114 145	-6 659
Bredband	-269 805	-269 924
Hisskostnader	-68 275	-60 602
Fastighetsförsäkring	-103 280	-86 499
Teknisk förvaltning	-285 989	-232 884
Snöhantering	-36 357	-48 173
Övriga fastighetskostnader	-468 071	-197 468
Summa	-2 869 484	-2 352 206

Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	331 942 000	331 942 000
-Nyanskaffningar	-	-
Vid årets slut	331 942 000	331 942 000
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-3 344 000	-
-Årets avskrivning	-3 344 000	-3 344 000
Vid årets slut	-6 688 000	-3 344 000
Redovisat värde vid årets slut	325 254 000	328 598 000
Varav mark		
Mark	79 165 000	79 165 000



Not 6 Andelar i koncernföretag

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	25 000	75 000
-Avyttring	-	-50 000
Redovisat värde vid årets slut	25 000	25 000

Specifikation av moderföretagets innehav av aktier och andelar i koncernföretag

Ägarandelen av kapitalet avses, vilket även överensstämmer med andelen av rösterna för totalt antal aktier.

Dotterföretag / Org nr / Säte	Antal andelar	i %	Redovisat värde
Garagebolaget Sandbyhof AB, 559395-8308, Växjö	250	100	25 000
			25 000

Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	1 059 000	1 059 000
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	102 731 000	103 790 000
	103 790 000	104 849 000

Not 8 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Ställda panter och säkerheter		
Fastighetsinteckningar	105 908 000	105 908 000
Summa ställda säkerheter	105 908 000	105 908 000

Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga kända väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Underskrifter

Årsredovisningen beslutades 2026-04-14.

Årsredovisningen undertecknas av styrelsen den dag som framgår av våra elektroniska signaturer.

Birgitta Sörberg
Ordförande

Birgitta Lohvansuu
Vice ordförande

Daniel Soner
Ledamot

Adam Napiorkowski
Ledamot

Ragib Hadzic
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min digitala signatur.

Annika Bengtsson
Revisor



Verifikat

Dokument-ID 09222115557575678024

Dokument

År Brf Sandbyhofs Gård i Norrköping 2025
Huvuddokument
12 sidor
Startades 2026-04-17 11:45:03 CEST (+0200) av Annette Schirell (AS)
Färdigställt 2026-04-20 08:47:39 CEST (+0200)

Initierare

Annette Schirell (AS)
Obos BBL
annette.schirell@obos.se
+46705728378

Signerare

Annika Bengtsson (AB)
Identifierad med svenskt BankID som "ANNIKA BENGTTSSON"
odegardegard@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANNIKA BENGTTSSON"
Signerade 2026-04-20 08:47:39 CEST (+0200)

Birgitta Sörberg (BS)
Identifierad med svenskt BankID som "BIRGITTA SÖRBERG"
pgsorberg@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"BIRGITTA SÖRBERG"
Signerade 2026-04-17 12:55:53 CEST (+0200)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557575678024

Ragib Hadzic (RH)

Identifierad med svenskt BankID som "RAGIB HADZIC"
ragge30@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"RAGIB HADZIC"
Signerade 2026-04-18 12:18:27 CEST (+0200)

Birgitta Lohvansuu (BL)

Identifierad med svenskt BankID som "BIRGITTA
LOHVANSUU"
birgittalohvansuu@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"BIRGITTA LOHVANSUU"
Signerade 2026-04-17 14:18:56 CEST (+0200)

Adam Napiorkowski (AN)

Identifierad med svenskt BankID som "ADAM
NAPIORKOWSKI"
adam.napiorkowski@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ADAM NAPIORKOWSKI"
Signerade 2026-04-18 11:00:01 CEST (+0200)

Daniel Soner (DS)

Identifierad med svenskt BankID som "Daniel Soner"
daniel_soner97@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Daniel Soner"
Signerade 2026-04-17 23:33:38 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 Sandbyhofs Gård i Norrköping org nr 769637-4839.

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Sandbyhofs Gård i Norrköping för räkenskapsåret 2025.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag 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 handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Växjö den dag som framgår av min digitala signatur

Annika Bengtsson
Revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557575824834

Dokument

1507_001

Huvuddokument

15 sidor

Startades 2026-04-20 08:53:48 CEST (+0200) av Annette Schirell (AS)

Färdigställt 2026-04-20 08:55:17 CEST (+0200)

Initierare

Annette Schirell (AS)

Obos BBL

annette.schirell@obos.se

+46705728378

Signerare

Annika Bengtsson (AB)

Identifierad med svenskt BankID som "ANNIKA BENGTTSSON"

odegardegard@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"ANNIKA BENGTTSSON"

Signerade 2026-04-20 08:55:17 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>

