



Årsredovisning 2025

Bostadsrättsföreningen Sandbrogården

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Sandbrogården med säte i Enköping org.nr. 769615-4231 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag och en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstkattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2006. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-09-05.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Enköping kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Korsängen 20:43	2008-01-01	2008
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Bostadsrätternas fastighetsförsäkring. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2027-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
2	p-platser	0
15	garageplatser	180
20	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 582
Totalt 37 objekt		1 762

Föreningens lägenheter fördelas på: 2 st 1 rok, 6 st 2 rok, 9 st 3 rok, 3 st 4 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Enköping Korsängen GA:1	G:A		0 / 0	Undercentral med tillhörande byggnad och därtill hörande anordningar för dess funktion, Sophus, Va-ledningar, Fjärrvärmeledningar, Dagvattenledningar, Infartsvägar med tillh. Plantering, Gemensam belysning, Gång-och cykelväg, Parkeringsytor samt tv-, Tele-och bredbandskanalisation
Enköping Korsängen S:1	Samfällighet			Gemensam mark

Totalt 2 objekt**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll
Barbro Forsberg	Ordförande
Mikael Holmberg	Ledamot
Angela Renman	Ledamot
Bernt Röngren	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: ledamöterna Barbro Forsberg och Angela Renman.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Barbro Forsberg, Bernt Röngren, Mikael Holmberg och Angela Renman.

Revisorer har varit: Lizette Söderdahl och Niklas Wärenfeldt som revisorsuppleant, utsedda revisorer hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Lennart Pettersson, (sammankallande) och Rauno Määttä, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-23. På stämman deltog 21 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +5%.

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 457 074 kr. Den ansamlade förlusten uppgår efter detta räkenskapsår till 3 238 402 kr.

En förändring av årsavgiften med +4% per 2026-01-01 är registrerad.

Kassaflödesanalys

Det väsentliga för en bostadsrättsförening är att den har ett positivt kassaflöde över tid. Föreningens årsavgifter ska täcka kostnader för drift, underhåll och räntekostnader samt utgifter för amortering av föreningens lån. Föreningen har ett från verksamheten negativt kassaflöde för räkenskapsåret, se kassaflödesanalysen.

Underhåll och investeringar

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Genomgång av underhållsplanen är planerad till början av 2026.

Styrelsen ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar. Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 925 659 kr. Styrelsen har under året beslutat att avsätta 90 000 kr till underhållsfonden enligt den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen har också beslutat att disponera 38 750 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

Underhåll och investeringar

Under sommaren målades planket mot Sandbrogatan. Lennart Pettersson och Rauno Määttä har målat gaveln på de bruna garagen samt säkrat fasaden mot Mejeriets parkering, så att inga släpvnaskrokar skall skada den. De har också målat den gaveln av planket. Rönnen vid trean har tagits ned och rönnen mellan ettan och trean har beskurits

Vi har tre icke medlemmar som hyr garage av oss. Bra för ekonomin att inte garage står tomma. Detta är möjligt då vi nu är momsregistrerade. Inget är ännu bestämt, men Skatteverket har sänt signaler om moms på garage och parkeringsplatser någon gång under 2026. Föreningen har själva skött momshanteringen, men kommer från 1 januari 2026 ta hjälp med detta av HSB.

Under året har vi haft två arbetsdagar i trädgården. Vid höstens trädgårdsdag hade vi också ett bomöte med information, ett bomöte med semlor, sedvanligt adventskaffe. Också det med information inför det nya året. Vid samtliga tillfällen har trivselsegruppen ordnat med fika och tilltugg. Detta gäller framför allt inför årsmötet. Tillsammans sparar vi pengar.

Övriga grupper - fastighet, trädgård och städ har jobbat på enligt planerna.

I december beslutade vi om en avgiftshöjning från 1/1 2026 med 4 %. Nödvändigt med tanke på väsentligt ökade kostnader för vatten och el. Dessutom en högre räntekostnad. Vi har lån att sätta om, som hitills haft en mycket låg ränta, men så ser det inte ut längre. Vi har under året gjort en extraamortering på 400 000 kr och också beslutat att öka vår årliga amortering av lån till 160 000 kr.

Vi har också beslutat om att av HSB få hjälp med en aktuell underhållsplan, vilket är nödvändigt då vi nu årsredovisar enligt K3.

Ett antal möten har också genomförts i delägarförvaltningen. Samtal som rör frågor som är gemensamma för samfälligheten. Vi har där beslutat om en nyordning gällande gästparkeringarna pga att bilar som inte tillhör våra gäster allt som oftast parkerar där. Från och med den 1/12 2025 kan man parkera i två timmar med parkeringsskiva. För våra gäster finns särskilda parkeringskort som läggs i framrutan. Awarn bevakar.

Som det ser ut i skrivande stund ser vi inga större insatser under 2026. Vi kommer emellertid att byta städbolag till Väststädarna från Enköping.

Inför den mörka årstiden har vi investerat i ny belysning till våra häckar.

Ordförande under året har varit Barbro Forsberg, sekreterare Birgit Brunsberg, kassör Mikael Holmberg, vice ordf Angela Renman samt suppleant Bernt Röngren.

Medlemsinformation

Under året har 1 bostadsrätt överlåtits.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 28.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	169	146	32	179	117
Skuldsättning, kr/kvm	6 357	6 658	6 542	6 598	6 701
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 081	7 416	7 473	7 536	7 654
Räntekänslighet, %	8	9	10	10	10
Energikostnad, kr/kvm	224	205	229	142	186
Årsavgifter, kr/kvm	858	818	771	767	752
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	89	92	92	93
Totala intäkter, kr/kvm	842	826	730	730	711
Nettoomsättning, tkr	1 483	1 455	1 315	1 319	1 284
Resultat efter finansiella poster, tkr	-457	-185	-381	-172	-276
Soliditet, %	69	68	68	68	68

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på ökade avskrivningar till följd av övergång till K3 regelverket.

Årets kassaflöde är negativt med 310 639 kr, då föreningen gjort en större extramortering. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 169 kr/kvm.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om en höjning av årsavgifterna från 2026-01-01 med 4% .

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	27 722 600	0	0	27 722 600
Underhållsfond, kr	816 409	0	109 250	925 659
S:a bundet eget kapital, kr	28 539 009	0	109 250	28 648 259
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-2 487 448	-184 629	-109 250	-2 781 328
Årets resultat, kr	-184 629	184 629	-457 074	-457 074
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-2 672 077	0	-566 324	-3 238 402
S:a eget kapital, kr	25 866 932	0	-457 074	25 409 857

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 90 000 kr samt ianspråktagande skett med 32 000 kr i enlighet med föregående års stämmobeslut. Under året har en ny tolkning av stadgarna skett och när det enligt stadgarna är styrelsen som beslutar om reservation och ianspråktagande av underhållsfonden görs det innan stämman. Därför har det under 2025 gjorts ytterligare ett uttag och en avsättning till underhållsfonden. Styrelsen har beslutat att reservera 90 000 kr till underhållsfonden och ianspråkta 38 750 kr ur underhållsfonden för 2025.

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-2 672 078
Årets resultat, kr	-457 074
Reservation till underhållsfond, kr	-180 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	70 750
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-3 238 402

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-3 238 402
------------------------------------	-------------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 483 218	1 454 815
Övriga rörelseintäkter	Not 3	317	0
Summa Rörelseintäkter		1 483 535	1 454 815
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-805 696	-798 560
Övriga externa kostnader	Not 5	-53 990	-30 199
Personalkostnader	Not 6	-66 756	-66 544
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-715 635	-409 706
Summa Rörelsekostnader		-1 642 077	-1 305 009
Rörelseresultat		-158 543	149 805
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	7 786	25 419
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-306 317	-359 853
Summa Finansiella poster		-298 531	-334 434
Resultat efter finansiella poster		-457 074	-184 629
Resultat före skatt		-457 074	-184 629
Årets resultat		-457 074	-184 629

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	35 984 399	36 700 034
Summa Materiella anläggningstillgångar		35 984 399	36 700 034
Summa Anläggningstillgångar		35 984 399	36 700 034

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar			
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	425 279	538 040
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	23 742	26 007
Summa Kortfristiga fordringar		449 021	564 047
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		100 000	100 000
Summa Kortfristiga placeringar		100 000	100 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	517 182	714 925
Summa Kassa och bank		517 182	714 925
Summa Omsättningstillgångar		1 066 203	1 378 971
Summa Tillgångar		37 050 602	38 079 005

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	27 722 600	27 722 600
Fond för yttre underhåll	925 659	816 409
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	28 648 259	28 539 009
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-2 781 327	-2 487 448
Årets resultat	-457 074	-184 629
<i>Summa Ansamlad förlust</i>	-3 238 402	-2 672 077
Summa Eget kapital	25 409 857	25 866 932

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 146 413 153	4 668 495
<i>Summa Långfristiga skulder</i>	6 413 153	4 668 495
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	4 788 495	7 063 153
Leverantörsskulder	58 508	114 760
Skatteskulder	87 820	87 460
Övriga kortfristiga skulder	Not 1510 099	8 721
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16282 669	269 484
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>	5 227 591	7 543 578
Summa Skulder	11 640 744	12 212 073
Summa Eget kapital och skulder	37 050 602	38 079 005

Kassaflödesanalys

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-158 543	149 805
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	715 635	409 706
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	715 635	409 706
Erhållen ränta	8 738	22 831
Erlagd ränta	-310 004	-358 349
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	255 826	223 993
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	1 177	-478
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-37 642	48 727
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-36 465	48 249
Kassaflöde från den löpande verksamheten	219 361	272 242
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-530 000	-90 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-530 000	-90 000
Årets kassaflöde	-310 639	182 242
Likvida medel vid årets början	1 351 827	1 169 585
Likvida medel vid årets slut	1 041 187	1 351 827

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Då det är första gången detta samlade regelverk tillämpats innebär det byte av redovisningsprincip. Detta har dock inte väsentligt påverkat jämförbarheten med föregående år trots att föreningen valt att tillämpa 3 kap. 5§ fjärde stycket Årsredovisningslagen och inte räknat om jämförelsetalen. Brf Sandbrogården är ett mindre företag och har utnyttjat möjligheten för mindre företag att inte räkna om jämförelsetalen för 2024 enligt K3s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer i stället med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Föreningen har under räkenskapsåret ändrat beslutande organ för resultatdispositionen från föreningsstämman till styrelsen. Denna förändring har medfört en ändring i uppställningen av resultatdispositionen i årsredovisningen jämfört med föregående år.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut
Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning
Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till0 tkr

Förändring jämfört med föregående år0 tkr

Kassaflödesanalys
Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 358 004	1 293 360
	Hyror garage och parkeringsplatser	124 359	159 214
	Övriga primära intäkter	1 470	2 856
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	1 483 833	1 455 430
	Hyresbortfall	-615	-615
	<i>Summa</i>	-615	-615
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	1 483 218	1 454 815

I årsavgiften ingår värme, vatten och kabel-TV

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	0
	Övriga sekundära intäkter	317	0
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	317	0

Korrigerig av moms för 2025 som föreningen deklarerat.

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-156 180	-166 404
	Snö och halk-bekämpning	-676	-1 100
	Reparationer	-72 708	-102 308
	Planerat underhåll	-38 750	-32 000
	El	-52 522	-46 254
	Uppvärmning	-249 069	-254 861
	Vatten	-93 900	-60 342
	Sophämtning	-27 796	-28 766
	Fastighetsförsäkring	-40 536	-38 158
	Kabel-TV och bredband	-29 880	-24 228
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-43 680	-44 140
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-805 696	-798 560

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-1 200	0
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	-597
	Administrationskostnader	-2 474	-3 495
	Extern revision	-14 664	-14 375
	Medlemsavgifter	-4 580	-4 580
	Föreningsverksamhet	-6 558	-4 277
	Övriga förvaltningskostnader	-24 514	-2 875
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-53 990	-30 199

Under posten övriga förvaltningskostnader finns övergång till K3, lägenhetsmätning samt fastighetstax. för 2024.

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-57 300	-57 300
	Sociala avgifter	-9 456	-9 244
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-66 756	-66 544

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31

Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Avskrivningar på byggnader	-715 635	-409 706
----------------------------	----------	----------

<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-715 635	-409 706
--	-----------------	-----------------

Avskrivningarna har ökat i samband med att föreningen övergått till K3.

Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter avräkningskonto HSB	175	260
-----------------------------------	-----	-----

Ränteintäkter placeringar	3 154	3 476
---------------------------	-------	-------

Övriga ränteintäkter och liknande poster	4 457	21 683
--	-------	--------

<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	7 786	25 419
---	--------------	---------------

Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31

Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader lån till kreditinstitut	-304 880	-358 273
--	----------	----------

Övriga räntekostnader	-1 437	-1 580
-----------------------	--------	--------

<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-306 317	-359 853
---	-----------------	-----------------

Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	40 970 600	40 970 600
	Ingående anskaffningsvärde mark	302 000	302 000
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	41 272 600	41 272 600
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-4 572 566	-4 162 860
	Årets avskrivningar	-715 635	-409 706
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-5 288 201	-4 572 566
	<i>Utgående redovisat värde</i>	35 984 399	36 700 034
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	26 000 000	24 400 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	575 000	695 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	5 400 000	6 200 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	345 000	459 000
	<i>Summa</i>	32 320 000	31 754 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	13 600 000	13 600 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	13 600 000	13 600 000
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	424 006	536 902
	Övriga fordringar	1 273	1 138
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	425 279	538 040
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	13 730	13 076
	Upplupna ränteintäkter	1 636	2 588
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8 376	10 343
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	23 742	26 007

Not 13 Kassa och bank 2025-12-31 2024-12-31*Kassa och bank*

Bankkonto 5	818	3 018
Bankkonto 6	516 364	234 630
Bankkonto 7	0	477 277
<i>Summa Kassa och bank</i>	517 182	714 925

Not 14 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek	3,10%	2027-04-30	2 103 957	0
Stadshypotek	1,44%	2026-04-30	2 721 495	0
Stadshypotek	3,11%	2027-10-30	2 229 226	90 000
Stadshypotek	3,25%	2028-10-30	2 199 970	30 000
Stadshypotek	3,08%	2026-12-01	1 947 000	40 000
			11 201 648	160 000

Långfristig del	6 413 153
Nästa års amortering av långfristig skuld	120 000
Lån som ska konverteras inom ett år	4 668 495
Kortfristig del	4 788 495
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	160 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	640 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,72%
Finns swap-avtal	Nej

Beräknad skuld om 5 år uppgår till 10 401 648 kr.

Not 15 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31*Övriga skulder*

Momsskuld	5 535	3 388
Övriga kortfristiga skulder	4 564	5 333
<i>Summa Övriga skulder</i>	10 099	8 721

Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	113 773	129 265
	Upplupna räntekostnader	36 041	39 728
	Övriga upplupna kostnader	132 855	100 491
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	282 669	269 484

Årsredovisningens innehåll fastställdes av styrelsen 2026-05-07.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Enköping, datum enligt digital signering

Barbro Forsberg
Mikael Holmberg
Angela Renman
Bernt Röngren

Min revisionsberättelse har lämnats enligt digital signering

Lizette Söderdahl
BoRevision i Sverige AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sandbrogården, org.nr. 769615-4231

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sandbrogården för räkenskapsåret 2025.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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.
- utvärderar jag 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Sandbrogården för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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

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

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala

Digitalt signerad av

Lizette Söderdahl
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Sandbrogården signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Barbro Forsberg

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 08:16:49



Mikael Holmberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 07:28:22



Angela Renman

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 08:29:23



Bernt Röngren

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 09:48:31



Lizette Söderdahl

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 16:39:40



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Sandbrogården signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Lizette Söderdahl

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 16:34:48



Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.