

fastum

WELCOME HOME

ÅRSREDOVISNING 2024
BRF Sandstenen 1

Denna årsredovisning är producerad av Fastum

Innan du deltar i föreningens årsstämma eller inför lägenhetsköp, är det klokt att läsa och förstå bostadsrättsföreningens årsredovisning. Den visar föreningens ekonomi och ger dig en överblick över förra årets ekonomiska historia.

Guide – Så tolkar du årsredovisningen

Årsredovisningen är uppdelad i flera avsnitt. Nedan följer en förklaring av vad de olika avsnitten innehåller, så att du lättare kan förstå och använda informationen i dokumentet.

- **Förvaltningsberättelse:** Ger en allmän beskrivning av föreningen och dess fastigheter, samt en beskrivning om väsentliga händelser under året. Här hittar du också ett antal nyckeltal.
- **Resultaträkning:** Här kan du se föreningens intäkter och kostnader, alltså hur pengar från avgifter och hyror används till alla föreningens kostnader. Jämför gärna siffrorna med föregående år. Resultatet kan variera kraftigt beroende på underhållskostnader.
Om det finns ett underskott, försök att exkludera underhållskostnaderna och se om resultatet då blir positivt. Kom ihåg att en bostadsrättsförening ska följa självkostnadsprincipen, vilket innebär att intäkterna så nära som möjligt ska täcka kostnaderna.
- **Balansräkning:** Här ser du föreningens tillgångar och skulder vid räkenskapsårets slut. Du kan se hur mycket pengar som finns i kassan. Jämför detta med förra årets siffror. Om det finns en stor minskning, ta reda på varför. Det kan bero på större underhåll som har genomförts.
- **Noter:** I resultat- och balansräkningen finns hänvisningar till noter. Dessa ger detaljerad information om de olika posterna och jämför dem med föregående år.

Ordlista

Anläggningstillgångar: Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning: När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning: En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse: Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond: Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats: Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott: Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder: Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet: Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder: Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar: Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning: En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet: Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond: Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller inga pengar i sig, utan motsvarar reserverade medel i föreningens balansräkning.

Upplupna intäkter: Intäkter för räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

Upplupna kostnader: Kostnader som tillhör räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

Upplåtelse: Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

Upplåtelseavgift: En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit i gång en tid.

Upplåtelseavtal: Avtal mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift: Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma: Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Sandstenen Nr 1, med säte i UPPSALA, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 12 oktober 2018.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade 1960-02-15 fastigheten Eriksberg 23:1 i Uppsala kommun. Fastigheten är upplåten med äganderätt. Föreningens fastighet består av 2 flerbostadshus i 3 våningar med totalt 56 bostadsrätter.

Lägenhetsfördelning:

13 st 1 rum och kök

9 st 2 rum och kök

27 st 3 rum och kök

7 st 4 rum och kök

1 st affärslokal (f d bibliotek)

Den totala boytan är 3 444 kvm. Affärslokalen har en yta om 320 kvm. Denna hyrs av firman El- & Reglerteknik. Avtalet löper till och med 2026-01-31 med tre års förlängning om det ej sägs upp senast nio månader före avtalets utgång.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen betalar statlig fastighetsskatt för den yta som är taxerad som lokal. För lokaler är skattesatsen fortsättningsvis 1 % och beräkningsunderlaget utgörs av 2022 års taxeringsvärde.

Kommunal fastighetsavgift uppgick 2024 till 1 630 kr per lägenhet.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Fastighetens taxeringsvärde var vid räkenskapsårets utgång 76 578 000 kr varav markvärdet motsvarar 37 876 000 kr och byggnadsvärdet 38 702 000 kr.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa. Dessutom ingår ett kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga medlemmar i försäkringen. Boende i föreningen behöver således inte teckna detta tillägg till sin hemförsäkring.

Handwritten initials: "N", "AV", and a signature.

Avsättning yttre fond

I enlighet med föreningens stadgar skall den årliga avsättningen till fonden för yttre fastighetsunderhåll vara minst 3% av samtliga andelsvärden. Den rekommenderade avsättningen till yttre fond enligt underhållsplan är 124 000 kr.

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Föreningens lån

Föreningens fastighetslån uppgick vid årsskiftet till 14 939 740 kr.
Föreningen har fem lån hos Stadshypotek.

Fastighetens tekniska status

Föreningen har bytt ut samtliga träfönster mot nya fönster vilket avsevärt minskar underhållsbehovet. Åtgärden har därmed betraktats som en förbättringsåtgärd istället för underhåll. Detta har medfört att de nya fönstren har aktiverats som tillgång och skrivs av över 50 år med undatag av det senaste fönsterbytet som p.g.a. ändrade regler betraktas som en underhållsåtgärd.

Under 2013 satte föreningen in säkerhetsdörrar, fastighetsboxar och nya lås till alla lägenheter. Låscylindrar till ytterdörrar, källarutrymmen och tvättstugor har också bytts.

Under 2023 har fasad, tak och balkonger renoverats.

Fastighetsförvaltning

Fastum AB har svarat för den ekonomiska förvaltningen. PD Miljövårdsservice AB och Upplands Boservice har ansvarat för den tekniska förvaltningen. Lokalvården har skötts av PD Miljövårdsservice AB.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2024-04-29 och påföljande konstituerande sammanträde haft följande sammansättning:

Emil Mörk	Ledamot, ordförande, avgått under året
Jenny Vienola	Ledamot, vice ordförande tillika kassör
Malin Beckman	Ledamot, sekreterare
Bo Andersson	Ledamot, vicevärd
Ingrid Redbo	Ledamot
Anna Norberg	Suppleant
Albert Kronström Tunér	Suppleant

Under året har styrelsen haft 11 stycken protokollförda möten.
Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Revisorer

Sanna Lindqvist, revisor, Borev Revision AB
Peter Lindqvist, revisorssuppleant, Borev Revision AB
Annette Wallin, internrevisor
Anders Nylund, internrevisor, suppleant

Valberedning

Ann-Mari Larsson
Gunilla Andersson

Handwritten signature: N S All

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Den 1 januari och den 1 april höjdes avgifterna för lgh, garage och parkeringsplatser med 10 %.

Ett lån är omsatt till lägre ränta.

En cykelrensning utfördes under våren 2024.

Slutbesked för "Bygglov för fasadändring på flerbostadshus" inkom 2024-08-04.

Nytt grus är lagt i gångarna i trädgården.

Sand är utbytt i sandlådan.

Emil Mörk avgick ur styrelsen i oktober 2024 och Jenny Vienola trädde in som ordförande i november 2024.

Förbrukningen av el har varit större än normalt på grund av underhållsarbetet. Förbrukningen av värme och vatten är ungefär lika som tidigare år.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 68 (68) medlemmar. Nio lgh har bytt ägare, nr 5, 9, 11, 22, 26, 28, 41, 49, 56. En lgh har varit uthyrd i andra hand under året, nr 47. En styrelsemedlem har fungerat som vicevärd. Föreningen tar ut en avgift vid andrahandsuthyrning, 10 % av prisbasbeloppet.

SL
TV
CW

Flerårsöversikt (tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	3 350	2 616	2 272	2 065	2 069
Resultat efter fin. poster (tkr)	-110	-759	-46	-66	63
Soliditet (%)	20	20	69	68	69
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	912	708	616	558	558
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	3 880	3 929	238	250	261
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	4 338	4 392	266	279	292
Sparande per kvm (kr/kvm)	174	74	74	65	97
Räntekänslighet (%)	5	6	0	1	1
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	238	207	210	198	177
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	94	92	93	93	93
Årets resultat exkl. avskr. (tkr)	665	16	169	148	277

I nyckeltalet årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt ingår från och med 2023 årsavgifter lokaler, IMD avseende el, vatten och värme, telefoni, kabel-TV, bredband och avfallshantering, om sådana avgifter tas av föreningen enligt BFN 2023:1. För att kunna jämföra över år är även tidigare år omräknade.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med totala årsavgifter.

sn
n
all

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.
Kostnader för medlemmars egna elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Årets resultat exkl avskrivningar (kr)

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Upplysning om förlust

Föreningens underskott beror på ökade räntekostnader som kostnadsfört i bokslutet per 2024-12-31.
Föreningens balanserade underskott beror på större underhåll som inte kunnat aktiverats för avskrivning.
Baserat på föreningens underhållsplan anpassar styrelsen föreningens årsavgifter och planerar finansieringen efter kommande underhållsbehov.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	352 310	5 229 970	-670 995	-759 426	4 151 859
Disposition av föregående års resultat:		182 731	-942 157	759 426	0
Årets resultat				-109 789	-109 789
Belopp vid årets utgång	352 310	5 412 701	-1 613 152	-109 789	4 042 070

Förslag till resultatdisposition

ansamlad förlust	-1 613 152
årets förlust	-109 789
	-1 722 941

behandlas så att	
till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	124 000
i ny räkning överföres	-1 846 941
	-1 722 941

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

SR
DV AW

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 349 830	2 616 213
Övriga rörelseintäkter		8 766	24 277
Summa rörelseintäkter		3 358 596	2 640 490
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 626 352	-1 764 256
Övriga externa kostnader	4	-285 840	-428 296
Personalkostnader	5	-159 948	-168 132
Avskrivningar		-774 933	-774 933
Summa rörelsekostnader		-2 847 073	-3 135 617
Rörelseresultat		511 523	-495 127
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 545	50 743
Räntekostnader och liknande resultatposter		-625 858	-315 041
Summa finansiella poster		-621 313	-264 298
Resultat efter finansiella poster		-109 789	-759 426
Årets resultat		-109 789	-759 426

SL
WAW

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6

19 102 052

19 876 985

Summa materiella anläggningstillgångar

19 102 052

19 876 985

Summa anläggningstillgångar

19 102 052

19 876 985

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

8 740

0

Övriga fordringar

7

566 426

647 742

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

8

177 051

194 318

Summa kortfristiga fordringar

752 217

842 060

Kassa och bank

Kassa och bank

352 722

50 370

Summa kassa och bank

352 722

50 370

Summa omsättningstillgångar

1 104 939

892 430

SUMMA TILLGÅNGAR

20 206 991

20 769 415

SL
20 11/11

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

352 310

352 310

Fond för yttre underhåll

5 412 701

5 229 970

Summa bundet eget kapital

5 765 011

5 582 280

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-1 613 152

-670 995

Årets resultat

-109 789

-759 426

Summa fritt eget kapital

-1 722 941

-1 430 421

Summa eget kapital

4 042 070

4 151 859

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

9

8 786 250

12 273 490

Summa långfristiga skulder

8 786 250

12 273 490

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

9

6 153 490

2 853 250

Leverantörsskulder

247 565

276 565

Skatteskulder

5 376

10 622

Övriga skulder

10

647 325

628 755

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

11

324 916

574 874

Summa kortfristiga skulder

7 378 671

4 344 066

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

20 206 991

20 769 415

SL

OV AW

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-109 789	-759 425
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	774 933	774 933
Förändring skatteskuld/fordran	-5 246	115

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

659 898 15 623

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar	28 616	-23 878
Förändring av kortfristiga skulder	-260 389	249 724

Kassaflöde från den löpande verksamheten

428 125 241 469

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-17 216 594
--	---	-------------

Kassaflöde från investeringsverksamheten

0 -17 216 594

Finansieringsverksamheten

Förändring av skulder till kreditinstitut	-187 000	14 209 000
---	----------	------------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-187 000 14 209 000

Årets kassaflöde

241 125 -2 766 125

Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början	672 891	3 439 015
--	---------	-----------

Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut

914 016 672 890

SN
N AW

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter inklusive avsättning till inre fond	3 085 814	2 383 436
P-plats och garage	89 323	66 445
Hysesintäkter lokaler	174 692	166 332
	3 349 829	2 616 213

I årsavgiften ingår värme, vatten, bredband.

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel	192 518	179 448
Trädgårdsskötsel	32 625	9 379
Städkostnader	117 307	112 193
Snöröjning/sandning	4 200	0
Reparationer	48 373	25 782
Planerat underhåll	6 250	292 269
El	103 071	99 210
Värme	615 838	548 467
Vatten och avlopp	199 167	150 705
Avfallshantering	69 576	94 039
Försäkringskostnader	111 072	106 809
Bredband	121 385	117 122
Hyra för garage/parkering	0	26 819
Förbrukningsinventarier	0	1 314
Förbrukningsmaterial	4 970	700
	1 626 352	1 764 256

sa
Naw

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Fastighetsskatt	15 780	15 780
Fastighetsavgift	91 280	88 984
Kontorsmaterial	0	660
Porto	6 651	4 876
Föreningsgemensamma kostnader	750	750
Revisionsarvode	23 500	29 250
Ekonomisk förvaltning	123 221	90 000
Tekn. förvaltning grundavtal	8 728	8 352
Bankkostnader	3 517	3 072
Underhållsplan	7 000	6 438
Medlems-/föreningsavgifter	0	689
Gåvor	0	318
Övriga poster	5 413	13 198
Inteckningskostnader	0	165 930
	285 840	428 297

Not 5 Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsearvode	129 078	75 000
Övriga arvoden	17 000	50 000
Revisionsarvode intern revisor	3 000	1 500
Arvode valberedning	2 000	2 000
Övriga kostnadsersättningar	1 999	0
Sociala avgifter	6 871	39 632
	159 948	168 132

SN
W CW

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	28 393 256	2 795 300
Omklassificeringar	0	25 597 956
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	28 393 256	28 393 256
Ingående avskrivningar	-8 516 271	-2 213 000
Omklassificeringar	0	-5 528 338
Årets avskrivningar	-774 933	-774 933
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 291 204	-8 516 271
Utgående redovisat värde	19 102 052	19 876 985
Taxeringsvärden byggnader	38 702 000	38 702 000
Taxeringsvärden mark	37 876 000	37 876 000
	76 578 000	76 578 000
Bokfört värde mark	582 300	582 300
	582 300	582 300

Not 7 Övriga fordringar och avräkningskonto förvaltare

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	5 132	25 221
Avräkningskonto förvaltare	561 294	622 521
	566 426	647 742

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Kabel-tv	30 713	30 374
Fastighetsförsäkring	117 400	111 072
Ekonomisk förvaltning	24 330	25 324
Avfallshantering	4 608	27 548
	177 051	194 318

82
2024-12-31

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek	4,830	2025-09-30	829 740	873 740
Stadshypotek	4,250	2025-06-01	2 666 250	2 693 250
Stadshypotek	4,140	2025-09-30	2 567 500	2 593 500
Stadshypotek	3,940	2027-07-30	4 443 750	4 488 750
Stadshypotek	4,020	2026-06-01	4 432 500	4 477 500
			14 939 740	15 126 740
Kortfristig del av långfristig skuld			6 153 490	2 853 250

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långfristig och styrelsens bedömning är att lånet kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld:

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 187 000 kr

Lån som förfaller inom ett år: 6 063 490 kr

Not 10 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Inre reparationsfond	577 065	628 224
Personalskatt	44 246	0
Avräkning lagst soc avgifter	26 011	0
Avräkning Fastum	3	531
	647 325	628 755

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	62 916	66 960
Upplupna styrelsearvoden	0	125 000
Beräknade upplupna sociala avgifter	0	39 275
Beräknat arvode för revision	25 000	25 000
Förutbetalda avgifter och hyror	133 447	229 923
Fastighetsel	10 597	7 002
Fjärrvärme	82 192	80 266
Reparationskostnader	10 764	1 448
	324 916	574 874

82
2024

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga avgiftshöjningar är beslutade för 2025.

Styrelsen följer kontinuerligt förbrukningen av el, värme och vatten.

Not 13 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	15 218 000	15 218 000
	15 218 000	15 218 000

Uppsala den



Jenny Vienola
Ordförande



Malin Beckman



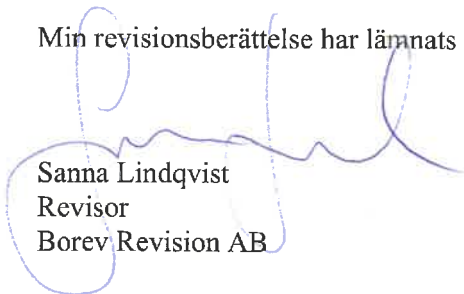
Bo Andersson



Ingrid Redbo

Min revisionsberättelse har lämnats den

13/4 2025



Sanna Lindqvist
Revisor
Borev Revision AB



Annette Wallin
Internrevisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Sandstenen 1, org.nr 717600-2173

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sandstenen 1 för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31.

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 2024 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, förfälskning, 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Sandstenen 1 för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 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 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 tryggsätt.

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:

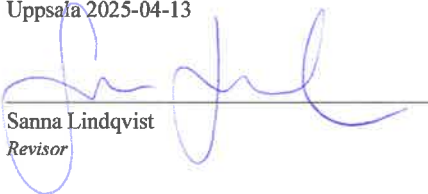
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 2025-04-13



Sanna Lindqvist
Revisor