

Årsredovisning 2025

Brf Sandhamnsgatan 39

769619-1720



Välkommen till årsredovisningen för Brf Sandhamnsgatan 39

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

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-08-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-08-23 och nuvarande stadgar registrerades 2025-09-04 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Stockholm Tegeludden 3

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Folksam via Söderberg och Partners.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2011.

Föreningen har 67 bostadsrätter mellan 47-195 kvm om totalt 6 148 kvm. 3 lokaler om totalt 549 kvm. Byggnadernas totalyta är 6 697 kvm exklusive garageytor. Garage med 36 bilplatser samtliga med laddboxar och 4 MC-platser. Fastighetens area är 2 021 kvm.

Styrelsens sammansättning

Eva Marie Wenneberg	Ordförande
Malena Ulrika Svensson	Suppleant
Anders Francke	Styrelseledamot
Bernt Söderlund	Styrelseledamot
Rickard Westlund	Styrelseledamot

Valberedning

Jaklin Ljungberg
Josefin Löwgren Ytterborn

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen eller två styrelseledamöter i förening.

Revisorer

Per Artvin Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-19.

Extra föreningsstämma hölls 2025-06-23. Antagande av nya stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2073. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2020** ● Stockholms kommun bekräftar mottagandet av radonmätningsprotokoll med samtliga uppmätta värden under s.k. gränsvärden
- 2021** ● Ledbelysning installerad i garaget och garageuppfarten
Blippsystem för inpassering och fjärrkontroller för garageport
- 2022** ● OVK godkänd
Besiktning och åtgärdande av skyddsrum
- 2023** ● Installation av laddboxar till samtliga 36 garageplatser
Byte till LED-belysning i samtliga korridorer och trapphus
- 2024** ● Implementering av matavfallshantering
En ny värmeväxlare
- 2025** ● Nytt hissmaskineri mm betr hissen mot Sandhamnsgatan 39
Elsäkerhetsbesiktning allmänna utrymmen. Bedömning i gott skick
Stampspolning
Garagegolvet renoverat med punktinsatser
Uppstart av energioptimering och säkerställande av värme- och ventilationssystem

Planerade underhåll

- 2026** ● Omläggning elabonnemang för elbilsladdning
Fuktsäkring av terrasser
OVK
Energiptimering fortsätter

Avtal med leverantörer

Avfallshantering och återvinning	Avfallskonsulten i Huvudstaden AB
Bredband, TV	Telia
Ekonomisk förvaltning	Nabo Group AB
Elavtal	Fortum Markets AB
Elnätsanslutning	Ellevio AB
Fastighetsskötsel	Driftia förvaltning AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
Garageportar	Crawford Sverige AB
Hissbesiktning	KIWA
Hisservice	Hissen Elektromekansk Verkstad AB
Porttelefoni samtal	Telavox AB
Snöröjning mark	Icepool AB
Snöröjning tak	Solid Fastighetspartner AB
Städning	Askungen AB
Vatten, avlopp, hushållsavfall	Stockholm Vatten och Avfall

Övrig verksamhetsinformation

Fastighetens adress är Sandhamnsgatan 39 och Östhammarsgatan 64.

Ursprungligt byggår 1947

Ombyggnads- och tillbyggnadsår 2010-2011, då plan 1-5 totalrenoverades (och byggdes om från kontor till bostäder) och plan 6-8 byggdes i sin helhet.

Byggnaden innehåller också en gemensam tvättstuga, skyddsrum, källarförråd, ett mindre gym för föreningens medlemmar, två cykelrum samt en utvändig cykelparkering.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Årsavgifterna var oförändrade under 2025. Totalt minskade dock föreningens intäkter något då en hyresgäst lämnade sin lokal per 30 september och inget nytt kontrakt tecknats. Föreningens kostnader ökade under året vilket i första hand förklaras av att en av fastighetens hissar totalrenoverades samt kostnader för ett projekt för energieffektivisering. Utöver detta utfördes stamspolning, elsäkerhetsbesiktning, samt reparationsarbeten av garagets golv och fastighetens tak.

Fortsatt amorteringsuppehåll på föreningens banklån under 2025 bidrog till ett positivt kassaflöde och därmed stärktes föreningens kassa till 3 363 951 kr vid årets slut.

Förändringar i avtal

Avtal om ekonomisk förvaltning är från och med 1 januari 2025 tecknat med Nabo Group AB. Fram till och med 31 december 2024 var avtal tecknat med Viredo AB.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 106 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 14. Det har under året skett 6 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	7 221 994	7 293 393	6 853 824	6 174 736
Resultat efter fin. poster	-186 286	-244 806	39 660	-759 075
Soliditet (%)	80	80	80	80
Yttre fond	8 200 631	7 366 782	6 906 782	6 446 782
Taxeringsvärde	438 800 000	440 600 000	440 600 000	440 600 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	793	795	755	698
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	67,2	67	66	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	13 689	13 689	13 689	13 770
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	12 566	12 566	12 556	-
Sparande / kvm totalyta, kr	188	149	219	-
Elkostnad / kvm totalyta, kr	71	-	-	-
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	147	-	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	24	-	-	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	241	219	210	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,79	2,99	1,93	1,19
Räntekänslighet (%)	17,27	18	18	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar en förlust i resultaträkningen för 2025. Förlusten beror främst på att avskrivningar överstiger behovet av avsättningar (enligt föreningens underhållsplan) med ca 200.000 kronor samt att en av föreningens lokaler har varit outhyrd sista kvartalet 2025, vilket orsakat ett intäktsbortfall på ca 100.000 kronor. Vidare har föreningen tillsvidare valt att inte aktivera de investeringar so

m under året gjorts betr värmesystemet. Beslut har även fattats om fortsatt amorteringsuppehåll, vilket tillsammans med föreningens kassa på 3.363.951 kronor vid årets slut gör att styrelsen inte anser att årets förlust påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden. Den ekonomiska situationen ses dock över löpande och åtgärder kan komma att vidtas om situationen förändras.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	200 000 000	-	-	200 000 000
Upplåtelseavgifter	145 309 000	-	-	145 309 000
Fond, yttre underhåll	8 200 631	-	1 038 000	9 238 631
Balanserat resultat	-12 846 725	-244 806	-1 038 000	-14 129 531
Årets resultat	-244 806	244 806	-186 268	-186 268
Eget kapital	340 418 100	0	-186 268	340 231 832

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-14 129 531
Årets resultat	-186 268
Totalt	-14 315 799

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	-1 038 000
Att från yttre fond i anspråk ta	200 228
Balanseras i ny räkning	-15 153 571
	-14 315 799

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 221 994	7 293 293
Övriga rörelseintäkter	3	32 652	35 212
Summa rörelseintäkter		7 254 646	7 328 505
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 498 013	-3 386 370
Övriga externa kostnader	9	-441 701	-231 433
Personalkostnader	10	-110 546	-129 523
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 245 169	-1 242 705
Summa rörelsekostnader		-5 295 429	-4 990 032
RÖRELSERESULTAT		1 959 217	2 338 473
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		6 827	3 905
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-2 152 312	-2 587 184
Summa finansiella poster		-2 145 485	-2 583 279
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-186 268	-244 806
ÅRETS RESULTAT		-186 268	-244 806

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	422 446 620	422 898 453
Maskiner och inventarier	13	128 316	183 312
Pågående projekt	14	13 403	0
Summa materiella anläggningstillgångar		422 588 339	423 081 765
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		422 588 339	423 081 765
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		32 762	342 190
Övriga fordringar	15	6 921	287 519
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	112 352	72 583
Summa kortfristiga fordringar		152 035	702 292
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 365 629	3 118 541
Summa kassa och bank		3 365 629	3 118 541
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 517 664	3 820 833
SUMMA TILLGÅNGAR		426 106 003	426 902 598

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		345 309 000	345 309 000
Fond för yttre underhåll		9 238 631	8 200 631
Summa bundet eget kapital		354 547 631	353 509 631
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-14 129 531	-12 846 725
Årets resultat		-186 268	-244 806
Summa fritt eget kapital		-14 315 799	-13 091 531
SUMMA EGET KAPITAL		340 231 832	340 418 100
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	66 157 000	84 157 000
Övriga långfristiga skulder		116 110	316 110
Summa långfristiga skulder		66 273 110	84 473 110
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	18 000 000	0
Leverantörsskulder		275 090	192 829
Skatteskulder		293 508	567 707
Övriga kortfristiga skulder		64 445	67 398
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	968 017	1 183 454
Summa kortfristiga skulder		19 601 061	2 011 388
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		426 106 003	426 902 598

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 959 217	2 338 473
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 245 169	1 242 705
Övrigt	0	-334 900
	3 204 386	3 246 278
Erhållen ränta	6 827	3 905
Erlagd ränta	-2 162 967	-2 576 609
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 048 246	673 574
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	550 257	-44 454
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-399 672	-210 767
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 198 831	418 354
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-751 743	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-751 743	0
Finansieringsverksamheten		
Depositioner	-200 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-200 000	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	247 088	418 354
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 118 541	2 700 188
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 365 629	3 118 541

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Sandhamnsgatan 39 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,50 %
Maskiner och inventarier	20,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	4 872 648	4 890 471
Hysesintäkter, lokaler	1 513 149	1 528 649
Hysesintäkter, p-platser	860 340	846 576
Intäktsreduktion	-72 000	0
El	0	19 875
Laddbox	39 892	0
Övriga intäkter	7 965	7 722
Summa	7 221 994	7 293 293

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	3	-9
Erhållna bidrag	12 420	0
Övriga intäkter	3 300	11 064
Försäkringsersättning	14 361	0
Övriga rörelseintäkter	2 568	24 157
Summa	32 652	35 212

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	193 615	49 500
Städning	241 348	270 930
Besiktning och service	43 895	0
Trädgårdsarbete	957	0
Snöskottning	8 584	34 356
Övrigt	915	0
Summa	489 314	354 786

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	4 274	829 056
Tvättstuga	8 662	0
Soprum/miljöanläggning	4 212	0
Dörrar och lås/porttele	48 726	0
Övriga gemensamma utrymmen	2 180	0
VA	36 585	0
Värme	121 100	0
Ventilation	50 300	0
El	93 380	0
Kabel-tv/bredband	0	169 684
Hissar	139 008	0
Tak	19 678	0
Fönster	31 055	0
Garage och p-platser	94 911	0
Försäkringsärende/vattenskada	68 136	0
Summa	722 208	998 740

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Övrigt plan. UH	57 608	0
VA	63 180	0
Värme	79 440	0
Summa	200 228	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Elavgifter	0	7 040
Fastighetsel	472 238	420 094
Uppvärmning	983 143	982 743
Vatten	160 966	133 513
Sophämtning	199 727	112 382
Summa	1 816 073	1 655 771

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	93 425	91 863
Bredband/Kabeltv	168 501	0
Fastighetsskatt	8 264	285 210
Summa	270 190	377 073

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	126 797	166 422
Förbrukningsmaterial	33 972	12 341
Revisionsarvoden	10 024	24 750
Ekonomisk förvaltning	83 703	0
Konsultkostnader	187 204	27 920
Summa	441 701	231 433

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	86 891	102 000
Sociala avgifter	23 655	27 523
Summa	110 546	129 523

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	2 145 007	2 578 401
Övriga räntekostnader	7 305	8 783
Summa	2 152 312	2 587 184

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	438 932 370	438 932 370
Årets inköp	738 340	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	439 670 710	438 932 370
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-16 033 917	-14 846 206
Årets avskrivning	-1 190 173	-1 187 711
Utgående ackumulerad avskrivning	-17 224 090	-16 033 917
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	422 446 620	422 898 453
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>201 390 397</i>	<i>201 390 397</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	218 200 000	206 000 000
Taxeringsvärde mark	220 600 000	234 600 000
Summa	438 800 000	440 600 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	321 444	321 444
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	321 444	321 444
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-138 132	-83 138
Årets avskrivning	-54 996	-54 994
Utgående ackumulerad avskrivning	-193 128	-138 132
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	128 316	183 312

NOT 14, PÅGÅENDE PROJEKT

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	0	0
Årets investeringar	751 743	0
Omfört till Byggnad	-738 340	0
Summa pågående arbeten	13 403	0

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	6 856	287 454
Övriga fordringar	65	65
Summa	6 921	287 519

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	61 474	72 583
Försäkringspremier	31 645	0
Förvaltning	19 233	0
Summa	112 352	72 583

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
SEB	2026-07-28	2,27 %	18 000 000	
SEB	2028-07-28	2,86 %	17 375 000	
SEB	2029-12-28	3,19 %	15 032 000	
SEB	2027-07-28	2,51 %	19 000 000	
SEB	2027-01-28	2,71 %	14 750 000	
Summa			84 157 000	0
Varav kortfristig del			18 000 000	-14 750 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 84 157 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23 082	313 405
El	43 812	0
Uppvärmning	118 947	0
Utgiftsräntor	28 184	38 839
Vatten	27 118	0
Löner	68 782	0
Förutbetalda avgifter/hyror	658 092	831 210
Summa	968 017	1 183 454

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	93 657 000	93 657 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

I Januari 2026 kallade styrelsen till ett informationsmöte avseende en eventuell ombyggnad av två av föreningens tre lokaler till bostäder. Hyresgästen i en av lokalerna sade upp sitt hyreskontrakt under 2024. Kontraktstiden för den lokalen löpte ut 2025-09-30. Arbetet med att hitta nya hyresgäster startade omgående, men har varit resultatlöst och ett projekt för att utvärdera möjligheten att bygga om två av lokalerna till bostäder inleddes därför under 2025. Styrelsen avser kalla till extra stämma för beslut i frågan under första halvåret 2026.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-28.

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

Stockholm

Anders Francke
Styrelseledamot

Bernt Söderlund
Styrelseledamot

Eva Marie Wenneberg
Ordförande

Rickard Westlund
Styrelseledamot

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

Per Artvin
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

06.05.2026 13:26

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 29.04.2026 09:28

DOCUMENT ID:

By7H4X41Cbl

ENVELOPE ID:

HyBEQE1R-l-By7H4X41Cbl

DOCUMENT NAME:

Brf Sandhamnsgatan 39, 769619-1720 - Årsredovisning
2025-12-31.pdf

19 pages

SHA-512:

3fcb711c8a7403cd799279bd1bd2ae6bf97501a92e8384
047c21ab02b1e1f15835a80a85766d4d6664fa007e0d01
86842cf287d54555a1bee730a7c469263753

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. SVEN RICKARD WESTLUND rickard.westlund@yahoo.se	 Signed Authenticated	29.04.2026 10:07 29.04.2026 10:06	eID Low	Swedish BankID IP: 90.225.188.35
2. Bernt Sture Söderlund bernt@soderlundbostad.se	 Signed Authenticated	29.04.2026 10:27 29.04.2026 10:23	eID Low	Swedish BankID IP: 185.176.246.150
3. Yvonne Eva Marie Wenneberg evamariewenneberg@hotmail.se	 Signed Authenticated	29.04.2026 17:51 29.04.2026 10:00	eID Low	Swedish BankID IP: 81.229.73.86
4. CARL ANDERS RAGNAR FRANCKE francke58@gmail.com	 Signed Authenticated	06.05.2026 12:29 29.04.2026 18:51	eID Low	Swedish BankID IP: 81.233.200.45
5. PER ARTVIN per.artvin@242revision.se	 Signed Authenticated	06.05.2026 13:26 06.05.2026 13:25	eID Low	Swedish BankID IP: 84.19.145.194

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Sandhamnsgatan 39

Org.nr. 769619-1720

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Sandhamnsgatan 39 för år 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 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 Standard 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 beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Sandhamngatan 39 för år 2025 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 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.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Per Artvin
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

06.05.2026 13:26

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 29.04.2026 09:28

DOCUMENT ID:

SJbrVQNkAbe

ENVELOPE ID:

SJlrVQEk0Ze-SJbrVQNkAbe

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Sandhamnsgatan.pdf

4 pages

SHA-512:

c6df3b954d4242971068ca2650eda1711af5fba80bb582
b76880f30984b5319eb75363360bd22d13f17cfcad456c
a42c0418de4b21bacf0c858e7e54280217cd

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. PER ARTVIN	Signed	06.05.2026 13:26	eID	Swedish BankID
per.artvin@242revision.se	Authenticated	06.05.2026 13:26	Low	IP: 84.19.145.194

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed