Årsredovisning

för

Brf Sandstenen Nr 1

717600-2173

Räkenskapsåret

2025

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Brf Sandstenen Nr 1 intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på föreningsstämma den 23 april 2026. Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Uppsala den 23 april 2026

Jenny Vienola

Styrelsen för Brf Sandstenen Nr 1, med säte i UPPSALA, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

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 2025 års taxeringsvärde.
Kommunal fastighetsavgift uppgick 2025 till 1 724 kr per lägenhet.

Fastighetens taxeringsuppgifter
Fastighetens taxeringsvärde var vid räkenskapsårets utgång 74 693 000 kr varav markvärdet motsvarar 33 876 000 kr och byggnadsvärdet 40 817 000 kr.

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

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 14 752 740 kr.
Föreningen har fem lån hos Stadshypotek.

Fastighetens tekniska status
Föreningen bytte 2009 samtliga träfönster mot nya fönster vilket avsevärt minskar underhållsbehovet. Fönsterna i lägenhet 31 byttes 2021. 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 undantag 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, 2025-05-05 och påföljande konstituerande sammanträde haft följande sammansättning:

Jenny Vienola	Ledamot, ordförande
Tomas Vedie	Ledamot, vice ordförande
Malin Beckman	Ledamot, sekreterare
Elias Strömgren	Ledamot, kassör
Bo Andersson	Ledamot, vicevärd
Katarina Landström	Suppleant, biträdande sekreterare
Kerstin Höghammar	Suppleant

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

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

Valberedning
Ann-Mari Larsson
Gunilla Andersson

Väsentliga händelser under räkenskapsåret
Ingen höjning av årsavgifterna har gjorts under 2025.

Föreningen har satt om 3 lån under året vilket medförde lägre räntekostnader.

Vår hyresgäst i lokalen El- och Reglerteknik sade upp kontraktet under hösten 2025. De flyttade ut 31 januari 2026.

Medlemsinformation
Föreningen hade vid årsskiftet 71 (68) medlemmar. Fem lgh har bytt ägare, nr 13, 14, 30, 31, 54. 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.

Flerårsöversikt (tkr)	**2025**	**2024**	**2023**	**2022**	**2021**
Nettoomsättning	3 460	3 350	2 616	2 272	2 065
Resultat efter fin. poster (tkr)	-69	-110	-759	-46	-66
Soliditet (%)	20	20	20	69	68
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	933	912	708	616	558
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	3 832	3 880	3 929	238	250
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	4 284	4 338	4 392	266	279
Sparande per kvm (kr/kvm)	183	174	74	74	65
Räntekänslighet (%)	5	5	6	0	1
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	252	238	207	210	198
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	94	94	92	93	93
Årets resultat exkl. avskr. (tkr)	706	665	16	169	148

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.

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 höga avskrivningskostnader som kostnadsfört i bokslutet per 2025-12-31.
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	5 412 701	-1 613 152	-109 789	**4 042 070**
Disposition av föregående års resultat:		124 000	-233 789	109 789	**0**
Årets resultat				-69 101	**-69 101**
Belopp vid årets utgång	**352 310**	**5 536 701**	**-1 846 941**	**-69 101**	**3 972 969**

Förslag till resultatdisposition

ansamlad förlust	-1 846 941
årets förlust	-69 101
	-1 916 042

behandlas så att	
till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	124 000
i ny räkning överföres	-2 040 042
	-1 916 042

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

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 426 942	3 349 830
Övriga rörelseintäkter		33 014	8 766
Summa rörelseintäkter		**3 459 956**	**3 358 596**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 725 229	-1 626 352
Övriga externa kostnader	4	-287 775	-285 840
Personalkostnader	5	-169 352	-159 948
Avskrivningar		-774 934	-774 933
Summa rörelsekostnader		**-2 957 290**	**-2 847 073**
Rörelseresultat		**502 666**	**511 523**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 455	4 545
Räntekostnader och liknande resultatposter		-578 223	-625 858
Summa finansiella poster		**-571 768**	**-621 313**
Resultat efter finansiella poster		**-69 101**	**-109 789**
Årets resultat		**-69 101**	**-109 789**

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	18 327 118	19 102 052
Summa materiella anläggningstillgångar		**18 327 118**	**19 102 052**
Summa anläggningstillgångar		**18 327 118**	**19 102 052**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	8 740
Övriga fordringar	7	1 059 435	566 426
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	146 723	177 051
Summa kortfristiga fordringar		**1 206 158**	**752 217**
Kassa och bank			
Kassa och bank		552 722	352 722
Summa kassa och bank		**552 722**	**352 722**
Summa omsättningstillgångar		**1 758 880**	**1 104 939**
SUMMA TILLGÅNGAR		**20 085 998**	**20 206 991**

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		352 310	352 310
Fond för yttre underhåll		5 536 701	5 412 701
Summa bundet eget kapital		**5 889 011**	**5 765 011**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 846 941	-1 613 152
Årets resultat		-69 101	-109 789
Summa fritt eget kapital		**-1 916 042**	**-1 722 941**
Summa eget kapital		**3 972 969**	**4 042 070**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	10 223 240	8 786 250
Summa långfristiga skulder		**10 223 240**	**8 786 250**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	4 529 500	6 153 490
Leverantörsskulder		220 650	247 565
Skatteskulder		11 790	5 376
Övriga skulder	10	683 331	647 325
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	444 518	324 916
Summa kortfristiga skulder		**5 889 789**	**7 378 671**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**20 085 998**	**20 206 991**

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-69 101	-109 789
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		774 934	774 933
Förändring skatteskuld/fordran		6 414	-5 246
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**712 247**	**659 898**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		17 982	28 616
Förändring av kortfristiga skulder		128 521	-260 389
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**858 750**	**428 125**
Finansieringsverksamheten			
Förändring av skulder till kreditinstitut		-187 000	-187 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-187 000**	**-187 000**
Årets kassaflöde		**671 750**	**241 125**
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		914 016	672 891
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		**1 585 766**	**914 016**

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

	2025	2024
Årsavgifter inklusive avsättning till inre fond	3 158 856	3 085 814
P-plats och garage	90 644	89 323
Hyresintäkter lokaler	177 442	174 692
	3 426 942	**3 349 829**

I årsavgiften ingår värme, vatten, bredband.

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Fastighetsskötsel	199 116	192 518
Trädgårdsskötsel	17 696	32 625
Städkostnader	130 008	117 307
Snöröjning/sandning	0	4 200
Besiktningskostnader	10 500	0
Reparationer	78 592	48 373
Planerat underhåll	0	6 250
El	108 929	103 071
Värme	641 362	615 838
Vatten och avlopp	219 863	199 167
Avfallshantering	74 596	69 576
Försäkringskostnader	117 400	111 072
Bredband	122 852	121 385
Förbrukningsmaterial	4 315	4 970
	1 725 229	**1 626 352**

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Fastighetsskatt	16 930	15 780
Fastighetsavgift	96 544	91 280
Kontorsmaterial	345	0
Porto	5 844	6 651
Föreningsgemensamma kostnader	750	750
Revisionsarvode	24 063	23 500
Ekonomisk förvaltning	102 648	123 221
Tekn. förvaltning grundavtal	9 076	8 728
Bankkostnader	2 921	3 517
Juridisk konsultation	15 408	0
Underhållsplan	7 338	7 000
Gåvor	458	0
Övriga poster	5 450	5 413
	287 775	**285 840**

Not 5 Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsearvode	138 600	129 078
Övriga arvoden	0	17 000
Revisionsarvode intern revisor	0	3 000
Arvode valberedning	2 000	2 000
Övriga kostnadsersättningar	0	1 999
Sociala avgifter	28 752	6 871
	169 352	**159 948**

Not 6 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	28 393 256	28 393 256
Omklassificeringar		0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**28 393 256**	**28 393 256**
Ingående avskrivningar	-9 291 204	-8 516 271
Omklassificeringar		0
Årets avskrivningar	-774 934	-774 933
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-10 066 138**	**-9 291 204**
Utgående redovisat värde	**18 327 118**	**19 102 052**
Taxeringsvärden byggnader	40 817 000	38 702 000
Taxeringsvärden mark	33 876 000	37 876 000
	74 693 000	**76 578 000**
Bokfört värde mark	582 300	582 300
	582 300	**582 300**

Not 7 Övriga fordringar och avräkningskonto förvaltare

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	9 106	5 132
Klientmedleskonto förvaltare	1 033 044	561 294
Övrig fordran	17 112	0
Avräkning Fastum	173	0
	1 059 435	**566 426**

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Kabel-tv	31 136	30 713
Fastighetsförsäkring	83 782	117 400
Ekonomisk förvaltning	25 516	24 330
Avfallshantering	0	4 608
Upplupna ränteintäkter	6 289	0
	146 723	**177 051**

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Stadshypotek	2,80	2028-09-30	785 740	829 740
Stadshypotek	3,04	2029-06-01	2 639 250	2 666 250
Stadshypotek	2,80	2028-09-30	2 541 500	2 567 500
Stadshypotek	3,94	2027-07-30	4 398 750	4 443 750
Stadshypotek	4,02	2026-06-01	4 387 500	4 432 500
			14 752 740	**14 939 740**
Kortfristig del av långfristig skuld			4 529 500	6 153 490

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: 4 387 500 kr

Not 10 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Inre reparationsfond	613 305	577 065
Personalskatt	41 580	44 246
Avräkning lagst soc avgifter	28 446	26 011
Avräkning Fastum	0	3
	683 331	**647 325**

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	56 955	62 916
Beräknat arvode för revision	25 000	25 000
Förutbetalda avgifter och hyror	260 383	133 447
Fastighetsel	9 728	10 597
Fjärrvärme	81 952	82 192
Reparationskostnader	0	10 764
Besiktningskostnader	10 500	0
	444 518	**324 916**

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Årsavgifterna höjdes med 4 % från januari 2026.

Styrelsen följer kontinuerligt förbrukningen av el, värme och vatten.

Not 13 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	15 218 000	15 218 000
	15 218 000	**15 218 000**

Årsredovisningen har beslutats 2/3 - 2026

Uppsala den 20260311

Jenny Vienola
Ordförande

Malin Beckman

Bo Andersson

Elias Strömgren

Tomas Vedie

Min revisionsberättelse har lämnats den 16/3 - 2026

Peter Lindqvist
Revisor
Borev Revision AB

Annette Wallin
Internrevisor

BOREV

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sandstenen Nr 1 för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31.

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 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.

BOREV

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 Bostadsrättsföreningen Sandstenen Nr 1 för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31 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 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 den 16 mars 2026

Peter Lindqvist
Revisor