



Årsredovisning 2025



Brf. SANDVIK
MINNEBERG

Årsredovisning för

HSB Brf Sandvik i Stockholm

716418-6889

Räkenskapsåret
2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-7
Resultaträkning	8
Balansräkning	9-10
Kassaflödesanalys	11
Noter	12-17
Underskrifter	18

Styrelsen för Brf Sandvik nr 267 (716418-6889) får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01-2025-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1984-03-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1984-12-10 och nuvarande stadgar registrerades 2023-11-23. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun och är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheterna Sandvik 15 och 16 i Stockholms kommun, omfattande adresserna Svartviksslingan 104-116. Sandvik 15 och 16 byggdes år 1985.

Marken innehas med äganderätt.

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig till 2075-12-31.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Minnebergs samfällighetsförening. Övriga medlemmar i samfällighetsföreningen är Brf Svartvik, Brf Tangen och Brf Tranan.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1984-03-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1984-12-10 och nuvarande stadgar registrerades 2023-11-23. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Sandvik 16 i Stockholms kommun, omfattande adresserna Svartviksslingan 112-116.

Sandvik 16 byggdes år 1984.

Marken innehas med äganderätt.

Föreningen äger fastigheten Sandvik 15 i Stockholms kommun, omfattande adresserna Svartviksslingan 104-110.

Sandvik 15 byggdes år 1984.

Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
118	Lägenheter, bostadsrätt	9 233
4	Lokaler, hyresrätt	314
6	Antal p-platser	

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 1 rok, 53 st 2 rok, 31 st 3 rok, 30 st 4 rok, 3 st 5 rok.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i IF Skadeförsäkring AB. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2025-05-15. På stämman deltog 30 medlemmar. Extra föreningsstämma ägde rum 2025-11-26. 41 medlemmar deltog. På extrastämman behandlades ett förslag till lokalkonvertering. Detta förslag avvisades och nytt förslag utarbetades och styrelsen kallade till stämma efter årsskiftet.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Minoz Åsa	Ordförande
Sven Rindegren	Sekreterare
Koponen Helge	Ledamot
Nyström Susanna	Ledamot
Blomqvist Erik	Ledamot
Nilsson Philip	Ekonomiansvarig
Josephine Frans	HSB-ledamot
Olsson Hedlund Karolina	Vice ordförande

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Koponen Helge, Minoz Åsa och Nyström Susanna.

Föreningens firma tecknas av Minoz Åsa, Olsson Hedlund Karolina, Blomqvist Erik och Nilsson Philip.

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Styrelsen har under verksamhetsåret bestått av åtta (8) ledamöter inklusive HSB-ledamot.

Ledamöter väljs normalt på två år, undantaget fyllnadsval. De ledamöter vars mandatperiod avslutas i samband med ordinarie föreningsstämma 2026 är Åsa Minoz, Susanna Nyström och Helge Koponen.

Följande ledamöter är invalda fram till ordinarie föreningsstämma 2027:

Karolina Olsson Hedlund, Sven Rindegren, Erik Blomqvist och Philip Nilsson. Erik lämnar dock sitt uppdrag på grund av flytt och Philip lämnar på grund av andra omständigheter. Under året ersattes HSB-ledamoten Anders Ekdahl av Josephine Frans.

Föreningens firma tecknas två i förening av Åsa Minoz, Karolina Olsson Hedlund, Philip Nilsson och Erik Blomqvist.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer har varit Wiberg Anders, Bertil Isberg och Feldtenborn Martin.

Valberedningen har utgjorts av Jenny Mellqvist, Camilla Holmgren och Vytautas Urbikas.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2025	Införande av nytt passersystem
2025	Samfälligheten: Bidragit till renoveringsåtgärder i parkeringsgarage
2024	Samfälligheten: Bidragit till slutförande av värminjustering i Brf Sandvik, renoveringsåtgärder i parkeringsgarage samt till inkoppling av fjärrvärme.
2023	Renovering av fyra av sex hissar. Samfälligheten: Bidragit

	till byte av frånlufts batterier och renovering av parkeringsgarage. Injustering av värmesystemet i alla lägenheter i Brf Sandvik och byte av radiatorventiler. Laddinfrastruktur i parkeringsgarage.
2022	Stamspolning. Renovering av två av sex hissar. Förstärkningar av säkerhet för takarbeten. Samfälligheten. Bidragit till renovering av parkeringsgarage, samlingslokal Båtviken samt motionslokal.
2021	Energi, IMD - gemensam el installeras El, Kontroll och revidering av föreningens nätverk Tak, Översyn av tak med nyanockband Yttre miljö, Nyanläggning av rabatt utanför 116 Yttre miljö, Ny belysning utomhus och entréer Samfälligheten, Bidragit till två nya värmepumpar samt 10 av 35 st frånlufts batterier Samfälligheten, Bidragit till renovering av samlingslokalen Badviken
2020	Trapphus, Installation av postboxar Trapphus, Slipning av golv i trapphus Fönster, Erbjudande om omkittning och tätning av fönster Tvättstugor, Fortsatt utbyte av tvättmaskiner, tumlare och torkskåp Ventilation, OVK - ventilationskontroll med nödvändiga åtgärder
2019	Källargångar, Målning av golv samt målning och ny väggplåtbeklädnad av källargångar Tvättstugor, Renovering ventilationssystem Yttre miljö, Spaljérenovering samt bättring av fasadutsmäckning vid torget Samfälligheten, Bidragit till ny värmepump
2018	Markytor, Renovering av trappa till kommunala gångvägen Markytor, Utbyte spaljéer Tvättstugor, Installation digital tvättstugebokning
2017	Gemensamma utrymmen, Nytt styrelserum Gemensamma utrymmen, Ombyggnad gästlägenhet Ventilation, Byte takfläktar till energisnålare alternativ Samfälligheten, Nytt styrsystem sopsuganläggning Tak
2016	Taksäkerhetsarbeten Fönster Renovering nedre planen
2015	Hissar, Hissrenovering Portar, Elektroniska anslagstavlor Ventilation, OVK-Obligatorisk ventilations kontroll
	Ventilation, Nya takfläktar Värme, Renovering undercentra
2014	Samfälligheten: Bidragit till nytt styrsystem för värme, ventilation och belysning
2013	Värme, Byte stamventiler samtliga badrum Samfälligheten, Bidragit till renovering av värmeanläggning
2012	Trapphus, Målning Samfälligheten, Bidragit till ny bastu och motionsanläggning
2008	Gemensamma utrymmen, Ny belysning Fönster, Fönsterrenovering

2005	Tvättstugor, Renovering tvättstugor
2004	Trapphus, Renovering trapphus
2001-2002	Värme, Installation av nya värmepumpar

Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2026	Samfälligheten: Bidra till renovering av parkeringsgarage P1.
2030-2035	Fasader. Renovering fasad
2030-2035	Tak. Omläggning och nytt undertak.
2040-2050	Avlopp. Stambyte

Årsavgifter

Under nästa år planerar föreningen en mindre avgiftsförändring.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 166 st. Under året har 12 tillkommit samt 14 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 164 st.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Städning av gemensamma ytor	Mercury Städ AB
TV	Tele2
Bredband	Telenor
Elleverans	Fortum Markets AB
Fastighetsförsäkring	IF Skadeförsäkring AB
Total förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har styrelsen arbetat med att utreda möjligheter till och tagit fram förslag på lokalkonvertering.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Efter räkenskapsårets slut har en extrastämma avseende beslut om lokalkonvertering hållits den 19 mars 2026.

K3-regelverket

Från och med 2026 ska alla bostadsrättsföreningar tillämpa K3-regelverket. Vår förening har valt att övergå redan under 2024. Övergången innebär komponentuppdelning av fastigheten, vilket medför att avskrivningar beräknas separat för olika delar. Detta kan initialt ge ett lägre redovisat resultat, men kassaflödet påverkas inte. På sikt ger metoden en mer rättvisande och långsiktig bild av föreningens ekonomi.

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning (tkr)	9 586	9 262	8 264	7 246
Resultat efter fin.poster (tkr)	69	952	-3 032	-1 345
Soliditet (%)	27	26	25	27
Totala intäkter kr/kvm	1 014	997	930	717
Årsavgifter kr/kvm	928	914	792	685
Skuldsättning kr/kvm totalyta	5 293	5 413	5 530	5 499
Skuldsättning kr/kvm brf yta	5 473	5 597	5 685	0
Räntekänslighet (%)	6	6	7	8
Energikostnad kr/kvm	230	218	224	228
Sparande per kvm	353	285	154	132
Årsavgifternas andel i procent -av totala rörelseintäkter (%)	89	89	83	0

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter

Soliditet

Totalt eget kapital / Totala tillgångar

Totala inäkter per kvm

Totala intäkter per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Årsavgift per kvm BR-yta

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Skuldsättning

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Totala räntebärande skulder per kvm total bostadsrättsyta

Räntekänslighet

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Energikostnad

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Sparande

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifter/totala intäkter

Förändring eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Upp- låtelse- avgifter</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	<i>Summa</i>
Belopp vid årets ingång	10 013 997	0	13 178 295	-4 956 435	952 301	19 188 158
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämma:</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			86 163	-86 163		
Balanseras i ny räkning				952 302	-952 301	
Upplåtelse av						
Årets resultat					69 048	69 048
Belopp vid årets utgång	<u>10 013 997</u>	<u>0</u>	<u>13 264 458</u>	<u>-4 090 296</u>	<u>69 048</u>	<u>19 257 206</u>

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<i>Förslag till resultatdisposition</i>	
Balanserat resultat	-4 090 296
Årets resultat	<u>69 048</u>
Totalt	-4 021 248
Avsättning till yttre fond	1 804 000
Uttag ur yttre fond	-1 718 000
Balanseras i ny räkning	<u>-4 107 248</u>
Summa	-4 021 248

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	9 586 246	9 262 072
Övriga rörelseintäkter	3	94 123	256 442
		<u>9 680 369</u>	<u>9 518 514</u>
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	4	-6 060 561	-5 418 985
Övriga externa kostnader	5	-84 783	-233 609
Personalkostnader	6	-439 408	-17 885
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		<u>-1 578 535</u>	<u>-1 037 389</u>
Rörelseresultat		<u>1 517 082</u>	<u>2 810 646</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	32 443	63 667
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	<u>-1 480 477</u>	<u>-1 922 012</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>69 048</u>	<u>952 301</u>
Resultat före skatt		<u>69 048</u>	<u>952 301</u>
Årets resultat		<u>69 048</u>	<u>952 301</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	67 165 797	68 723 339
Pågående nyanläggningar och förskott			
avseende materiella anläggningstillgångar	10	390 731	0
Inventarier, verktyg och installationer	11	62 976	83 968
		67 619 504	68 807 307
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	1 543	1 543
		1 543	1 543
Summa anläggningstillgångar		67 621 047	68 808 850
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		314	0
Övriga fordringar	13	1 826 986	2 468 389
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	245 222	172 469
		2 072 522	2 640 858
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	15	2 095 788	1 889 794
		2 095 788	1 889 794
Summa omsättningstillgångar		4 168 310	4 530 652
SUMMA TILLGÅNGAR		71 789 357	73 339 502

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		10 013 997	10 013 997
Fond för yttre underhåll		13 264 458	13 178 295
		<u>23 278 455</u>	<u>23 192 292</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-4 090 296	-4 956 435
Årets resultat		69 048	952 301
		<u>-4 021 248</u>	<u>-4 004 134</u>
Summa eget kapital		<u>19 257 207</u>	<u>19 188 158</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	20 366 000	0
		<u>20 366 000</u>	<u>0</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	16	30 164 000	51 680 000
Leverantörsskulder		137 240	212 633
Skatteskulder		7 780	45 043
Övriga kortfristiga skulder	17	343 635	413 557
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 513 495	1 800 111
		<u>32 166 150</u>	<u>54 151 344</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>71 789 357</u>	<u>73 339 502</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		1 517 082	2 810 646
Avskrivningar		1 578 535	1 037 389
Erlagd ränta, ränteintäkter, utdelning Brandkontoret		-1 448 034	-1 858 345
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		1 647 583	1 989 690
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsesfordringar		-63 898	118 386
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-469 194	-725 395
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 114 491	1 382 681
Investeringsverksamheten			
Utökning av pågående arbete		-390 731	0
Inköp maskiner, inventarier och installationer		0	-104 960
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-390 731	-104 960
Finansieringsverksamheten			
Amortering lån		-1 150 000	-800 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 150 000	-800 000
Årets kassaflöde		-426 240	477 721
Likvida medel vid årets början		4 283 553	3 805 832
Likvida medel vid årets slut		3 857 313	4 283 553

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 2012:1 årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNR 2023:1 Bokföringsnämndens allmänna råd om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivningar sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Avskrivningar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder / avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Följande avskrivningsprocenter tillämpas:

	<i>Procent</i>	<i>År</i>
Byggnad med komponentindelning	1 - 10	10-100
Markanläggningar	5	20
Maskiner, inventarier och installationer	10-20	5-10

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Långfristiga lån består av lån med villkorsändring efter längre tid än ett år.

Kortfristiga lån är rörliga eller kommer att amorteras eller villkorsändras inom ett år.

Kassaflödesanalys

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

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter (ingår värme)	8 571 775	8 437 729
Hyror lokaler	365 406	358 092
Hyror garage och p-platser	22 200	22 200
IMD	350 841	200 781
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	35 956	23 716
Övriga hyresintäkter	250 628	230 114
Avgiftsbortfall	-8 400	-8 400
Hyresbortfall	-2 160	-2 160
Summa	9 586 246	9 262 072

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Övriga intäkter	94 123	63 966
Försäkringsersättning	0	192 476
Summa	94 123	256 442

Not 4 Driftskostnader

	2025	2024
Drift		
Fastighetsskötsel utöver avtal	33 359	67 140
Städning/lokalvård	193 273	176 142
Tillsyn, besiktning, kontroller	34 524	17 822
Trädgårdsskötsel utöver avtal	40 314	36 695
Snöröjning	5 000	113 358
Serviceavtal	34 508	44 631
Reparationer	359 257	751 036
Underhåll	1 718 671	662 101
El	686 450	629 707
Uppvärmning	1 047 287	1 038 897
Vatten	463 805	411 457
Sophämtning	10 561	13 774
Försäkringspremie	149 111	166 641
Samfällighetsavgift	839 868	852 996
Fastighetsavgift bostäder	203 432	192 340
Fastighetsskatt lokaler	104 252	109 927
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	20 070	24 201
Panter och överlåtelser	37 778	23 845
Teknisk förvaltning utöver avtal	43 603	39 413
Juridiska åtgärder	35 438	46 862

Totalsumma drift- och fastighetskostnader	6 060 561	5 418 985
--	------------------	------------------

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Telefon-data	7 451	7 707
Förbrukningsmaterial och inventarier	11 719	958
Administrationskostnader	6 470	10 408
Underhållsplan	4 625	51 250
Revisionsarvode	11 216	49 000
Konsultkostnader	0	56 825
Medlemsavgift	21 980	21 980
Föreningsverksamhet	11 774	18 162
Övriga förvaltningskostnader	9 548	17 319
Summa	84 783	233 609

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2025	2024
Styrelsearvoden	322 400	1 600
Övriga arvoden	17 732	26 951
Sociala kostnader	99 276	-10 666
	439 408	17 885

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025	2024
Övriga ränteintäkter och liknande poster	32 443	63 667
	32 443	63 667

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025	2024
Räntekostnader lån till kreditinstitut	1 480 183	1 920 985
Övriga räntekostnader	294	1 027
	1 480 477	1 922 012

Not 9 Anläggningstillgångar

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Byggnader och mark</i>		
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	77 796 893	77 796 893
-Mark	6 630 000	6 630 000
-Markanläggningar	0	7 553
	<u>84 426 893</u>	<u>84 434 446</u>

**Markanläggningar har uttrangerats under 2025*

Akkumulerade avskrivningar enligt plan:

-Vid årets början	-15 711 107	-14 694 710
-Årets avskrivning enligt plan	-1 557 543	-1 016 397
Utrangering markanläggningar	7 554	0
	<u>-17 261 096</u>	<u>-15 711 107</u>

Redovisat värde vid årets slut

67 165 797 68 723 339

Taxeringsvärde

Byggnader	140 640 000	128 680 000
Mark	<u>132 334 000</u>	<u>160 334 000</u>
	272 974 000	289 014 000

Bostäder	270 000 000	286 000 000
Lokaler	<u>2 974 000</u>	<u>3 014 000</u>
	272 974 000	289 014 000

Not 10 Pågående nyanläggningar

	2025-12-31	2024-12-31
Pågående investeringar, lokalkonvertering	<u>370 731</u>	<u>0</u>
Redovisat värde vid årets slut	370 731	0

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	124 154	19 194
-Nyanskaffningar under året	0	104 960
	<u>124 154</u>	<u>124 154</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
-Vid årets början	-40 186	-19 194
-Årets avskrivning	<u>-20 992</u>	<u>-20 992</u>
	<u>-61 178</u>	<u>-40 186</u>
Redovisat värde vid årets slut	62 976	83 968

Not 12 Andelar i långfristiga värdepappersinnehav

	2025-12-31	2024-12-31
Andel i HSB	500	500
Övriga andra långfristiga värdepappersinnehav	1 043	1 043
Redovisat värde vid årets slut	1 543	1 543

Not 13 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Avräkningskonto Fastighetsägarna	1 761 526	2 393 759
Skattekonto	40 460	74 630
Övriga fordringar	25 000	0
	1 826 986	2 468 389

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	245 222	172 469
	245 222	172 469

Not 15 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
SHB 1	1 047 160	862 297
SHB 2	1 048 628	1 027 497
	2 095 788	1 889 794

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Konvertering /slutbetalning	Ränta 31/12	2025-12-31	2024-12-31
Stadshypotek	2027-01-30	2,79%	20 366 000	21 516 000
Stadshypotek	2026-10-30	2,41%	30 164 000	30 164 000
			50 530 000	51 680 000
Varav Långfristig del			20 366 000	
Varav Kortfristig del			30 164 000	51 680 000
			50 530 000	51 680 000

Föreningens långfristiga lån består av lån med villkorsändring efter längre tid än ett år
Föreningens kortfristiga lån är rörliga eller kommer att amorteras eller villkorsändras inom ett år

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Depositioner	65 421	65 421
Inre fond	111 885	111 885
Övriga kortfristiga skulder	<u>166 329</u>	<u>236 251</u>
	343 635	413 557

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förskottsbetalda årsavgifter	687 035	899 550
Upplupna räntekostnader	215 861	126 000
Övriga upplupna kostnader	<u>610 599</u>	<u>774 561</u>
	1 513 495	1 800 111

Övriga noter

Not 19 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	<u>75 821 000</u>	<u>75 821 000</u>
	75 821 000	75 821 000

Not 20 Eventalförpliktelser

	2025-12-31	2024-12-31
Eventalförpliktelser	<u>Inga</u>	<u>Inga</u>

Underskrifter

Stockholm den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Årsredovisningen är beslutad 2026-04-24.

Åsa Minoz
ordförande

Josephine Frans
Ledamot

Philip Nilsson
Ledamot

Helge Koponen
Ledamot

Sven Rindegren
Ledamot

Susanna Nyström
Ledamot

Karolina Olsson Hedlund
Ledamot

Erik Blomkvist
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av våra elektroniska signatur

Bertil Isberg
Av föreningen vald revisor

Martin Feldtenborn
Auktoriserad revisor
Baker Tilly Stockholm

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Sandvik i Stockholm

Org.nr 716418-6889

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Sandvik i Stockholm för räkenskapsåret 2025.

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisoreernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *internrevisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. 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. 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.

Internrevisorers ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar***Uttalanden***

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Sandvik i Stockholm för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm, datum enligt digital signatur

Martin Feldtenborn
Auktoriserad revisor
Baker Tilly Stockholm KB

Bertil Isberg
Internrevisor

Valberedningsförslag till 2026 års stämma för BRF Sandvik

Vi har under året löpande haft samtal med styrelseledamöter, potentiella styrelse- och revisorsledamöter, samt interna möten inom valberedningen.

Valberedningen i HSB Brf. Sandvik har bestått av följande ledamöter under året:

1. Camilla Holmgren (104), ledamot
2. Vytautas Urbikas (104), ledamot
3. Jenny Mellquist (112), sammankallande

Ledamöter väljs normalt på två år, undantaget fyllnadsval.

Förslag av storlek på styrelsen

Valberedningen föreslår att styrelsens storlek är minskas från sju (7) till sex (6) ledamöter under 2026.

Ledamöter vars mandatperiod avslutas 2026

De ledamöter vars mandatperiod avslutas i samband med ordinarie föreningsstämma 2026 är:

Helge Koponen (110), Susanna Nyström (108) samt Åsa Minoz (112)

Val av ledamöter på 2 år (perioden 2026-2028)

Följande ledamöter är valberedningens förslag att väljas till ordinarie ledamöter på föreningsstämman 2026:

Helge Koponen (110) omval

Jenny Mellquist (112) nyval

Åsa Minoz (112) omval

Fyllnadsval av ledamot på ett år

Eftersom **Philip Nilsson (110)** har beslutat att avsluta sitt uppdrag innan mandatperioden löper ut, föreslår valberedningen att stämman väljer **Elis Lidberg (116)** som ersättare för Philip.

Kvarvarande ledamöter vars mandatperiod avslutas 2027

Karolina Olsson Hedlund (116)

Sven Rindegren (110)

Val av revisor

Revisor och revisorssuppleant väljs på ett år.

Valberedningen föreslår nyval av ordinarie revisor:

Johan Hägglund (116)

Valberedningen föreslår nyval av revisorssuppleant:

Nihat Palancioglu (108)

Fastställande av arvoden åt styrelse och revisor

Valberedningen föreslår att årsstämman beslutar att arvode till styrelsen och revisor ska utgå enligt följande:

1. **Styrelsearvode:** 3 inkomstbasbelopp satt till 2025-års nivå (detta är en sänkning jämfört med föregående år med ett (1) inkomstbasbelopp)
2. **Revisorsarvode:** 12% av ett (1) inkomstbasbelopp på 2025-års nivå fördelat enligt följande:
 - a. 8% (av ett inkomstbasbelopp) är vikt till ordinarie revisor
 - b. 4% (av ett inkomstbasbelopp) är vikt till revisorssuppleant

Representanter till samfälligheten

Styrelsen får i uppdrag att utse representanter.

Följande tackas av

Philip Nilsson, Susanna Nyström och Erik Blomqvist.



Fullmakt till stämman

Om du inte kan vara med på din bostadsrättsförenings stämman kan du enligt stadgarna låta ett ombud företräda dig. Ombudet ska antingen vara en medlem i din bostadsrättsförening eller din make/maka, sambo, förälder, syskon eller barn. Ett ombud får enbart företräda en medlem per stämman och endast medföra en fullmakt till stämman. Ombudet skall kunna visa en skriftlig fullmakt i original som inte är äldre än ett år.

Jag är medlem i följande bostadsrättsförening i Minneberg:

Sätt ett kryss i rutan för din förening

☐

Brf. SANDVIK
MINNEBERG

☐

Brf. SVARTVIK
MINNEBERG

☐

Brf. TANGEN
MINNEBERG

☐

Brf. TRANAN
MINNEBERG

Jag kan inte gå på stämman:

Jag ger därför fullmakt att föra min talan och utöva min rösträtt vid stämman till följande person:

.....
Bostadsrättshavarens namn (texta)

.....
Ombudets namn (texta)

.....
Lägenhetsnummer

Datum och underskrift

.....
Datum då fullmakten skrivs på

.....
Bostadsrättshavarens underskrift