

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Sandtorp i
Norrköping
Org nr: 769633-7208

2024-01-01 – 2024-12-31



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	11



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen
Sandtorp i Norrköping får härmed
upprätta årsredovisning för
räkensårsåret
2024-01-01 till 2024-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-01-16. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2021-12-01 och nuvarande stadgar registrerades 2017-03-22.

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

Årets resultat är något bättre än föregående år och målsättningen kvarstår att förbättra resultatet framöver.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 2% till 78%. Den stora ökningen beror på att endast amorteringar tas upp som kortfristiga skulder. Tidigare år har även lån som ska sättas om under kommande år tagits upp som kortsiktig skuld, men då de inte ska avslutas, utan sättas om, ska de numer inte tas upp.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 049 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 532 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Sista Dansen 1 i Norrköpings Kommun. På fastigheterna finns 3 byggnader med 40 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2021. Fastigheternas adress är Karin Swanströms gata 1 och Gustaf Janzéns gata 6-8 i Norrköpings kommun.

Föreningen äger Kv Sista Dansen 1 AB och har som avsikt att sälja detta så snart som möjligt. Kv Sista Dansen 1 AB anses ha ett värde på noll kronor.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar Östgöta.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg tecknas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och ingår inte i fastighetsförsäkringen.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
3	12	9	16	40

Bostäder bostadsrätt 2 861 m²

Dessutom tillkommer:

29 parkeringsplatser i parkeringsgaraget och 12 parkeringsplatser utomhus.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal från och med den 1 oktober 2023. För tiden fram till 2023-10-01 biträddes förvaltningen av Söderstaden i Östergötland AB.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 61 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer. I dagsläget finns ingen underhållsplan, men det planeras att ta fram en under 2025.

Enligt föreningens stadgar ska avsättning till underhållsfonden ske enligt föreningens underhållsplan. Innan underhållsplan är upprättad ska en schablonmässig avsättning ske med 32 kr per kvm BOA, dvs med 91 552 kr per år.

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Melker Löwenhoff	Ordförande	2025
Alexander To	Ledamot	2025
Magnus Witén	Ledamot	2025
Cecilia Schmid	Ledamot	2025
Elmin Fikic	Ledamot	2025
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Haris Mulalic	Suppleant	2025
Lars-Åke Pettersson	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av
KPMG AB Norrköping	Auktoriserad revisor	Stämman

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens årsavgift höjdes 2024-01-01 med 20 %, samt ytterligare med 10% 2024-05-01. Detta följer den ekonomiska planen.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 62 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 60 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 10 % från och med 2025-01-01.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelser av bostadsrätter skett.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	3 087	2 531	-	-	-
Rörelsens intäkter	3 117	2 532	-	-	-
Resultat efter finansiella poster*	-1 518	-1 567	-	-	-
Årets resultat	-1 518	-1 567	-	-	-
Resultat exkl avskrivningar	532	482	-	-	-
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	440	391	-	-	-
Balansomslutning	110 169	112 138	114 571	-	-
Årets kassaflöde	260	-677	919	-	-
Soliditet %*	68	68	68	-	-
Likviditet %	78	2	71	-	-
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	91	85	-	-	-
Avgifts- hyresbortfall %	0,8	0,1	-	-	-
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	997	748	-	-	-
Driftkostnader kr/kvm	402	326	-	-	-
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	402	326	-	-	-
Energikostnad kr/kvm*	283	252	-	-	-
Underhållsfond kr/kvm	64	32	-	-	-
Reservering till underhållsfond kr/kvm	32	32	-	-	-
Sparande kr/kvm*	186	168	-	-	-
Ränta kr/kvm	342	290	-	-	-
Skuldsättning kr/kvm*	12 147	12 243	12 697	-	-
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	12 147	12 243	12 697	-	-
Räntekänslighet %*	12,2	16,4	-	-	-

* obligatoriska nyckeltal

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Eget kapital i kr		Eget kapital i kr	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	79 980 000	91 552	-2 372 620	-1 567 277
Disposition enl. årsstämmobeslut			-1 567 277	1 567 277
Reservering underhållsfond		91 552	-91 552	
Årets resultat				-1 517 698
Vid årets slut	79 980 000	183 104	-4 031 449	-1 517 698

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-3 939 897
Årets resultat	-1 517 698
Årets fondreservering enligt stadgarna	-91 552
Summa	-5 549 147

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 5 549 147**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Upplysning om förlust:

Föreningen redovisar ett förbrukat fritt eget kapital. Föreningens långsiktiga sparande ligger dock i linje med föreningens långsiktiga ekonomiska plan.

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 086 657	2 530 931
Övriga rörelseintäkter	Not 3	30 157	1 470
Summa rörelseintäkter		3 116 814	2 532 401
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	–1 148 731	–930 324
Övriga externa kostnader	Not 5	–456 769	–289 403
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	–2 049 352	–2 049 352
Summa rörelsekostnader		–3 654 852	–3 269 080
Rörelseresultat		–538 038	–736 679
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	91	–1 194
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	–979 751	–829 404
Summa finansiella poster		–979 660	–830 598
Resultat efter finansiella poster		–1 517 698	–1 567 277
Årets resultat		–1 517 698	–1 567 277

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	109 508 352	111 557 705
Summa materiella anläggningstillgångar		109 508 352	111 557 705
Summa anläggningstillgångar		109 508 352	111 557 705
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kv Sista Dansen 1 AB		0	0
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 10	397	4 926
Övriga fordringar	Not 11	1 341	1 311
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	156 953	332 241
Summa kortfristiga fordringar		158 691	338 478
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	501 755	241 973
Summa kassa och bank		501 755	241 973
Summa omsättningstillgångar		660 446	580 451
Summa tillgångar		110 168 798	112 138 155

Balansräkning

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	79 980 000	79 980 000	
Fond för yttre underhåll	183 104	91 552	
Summa bundet eget kapital	80 163 104	80 071 552	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-4 031 449	-2 372 620	
Årets resultat	-1 517 698	-1 567 277	
Summa fritt eget kapital	-5 549 147	-3 939 897	
Summa eget kapital	74 613 957	76 131 655	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	34 417 479	11 539 216
Övriga långfristiga skulder	Not 15	412 096	412 096
Summa långfristiga skulder	34 829 575	11 951 312	
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	275 153	23 489 216
Leverantörsskulder	Not 16	82 763	0
Övriga skulder	Not 17	-409	25 239
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	367 760	540 734
Summa kortfristiga skulder	725 267	24 055 189	
Summa eget kapital och skulder	110 168 798	112 138 155	

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024	2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-538 038	-736 679
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 049 352	2 049 352
	1 511 314	1 312 674
Erhållen ränta	91	-1 194
Erlagd ränta	-911 592	-973 999
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	599 813	337 480
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	179 787	-293 517
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-184 018	164 748
Kassaflöde från den löpande verksamheten	595 582	208 711
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-335 800	-112 032
Upptagna lån	0	-773 440
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-335 800	-885 472
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	259 782	-676 761
Likvida medel vid årets början	241 973	918 734
Likvida medel vid årets slut	501 755	241 973
Kassa och Bank BR	501 755	241 973

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Med grund i det nya nyckeltalet *Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr o m räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseår och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalys redovisas från och med 2024 med indirekt metod. Jämförelseåret har justerats för att lättare kunna jämföra åren.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	50

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 731 240	2 117 302
Hyror, lokaler	13 200	0
Hyror, garage	174 500	34 800
Hyror, p-platser	57 600	200 921
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-6 600	0
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-6 500	-1 200
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-10 800	-1 200
Elavgifter	115 123	24 000
Övriga ersättningar	18 895	1 839
Fakturerade kostnader	0	151 739
Övriga sidointäkter	0	2 730
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-1	0
Summa nettoomsättning	3 086 657	2 530 931

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Övriga rörelseintäkter	12 837	1 470
Försäkringsersättningar	17 320	0
Summa övriga rörelseintäkter	30 157	1 470

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Reparationer	-60 961	-71 849
Försäkringspremier	-37 212	-47 278
Kabel- och digital-TV	-4 941	0
Systematiskt brandskyddsarbete	-23 128	0
Serviceavtal	-23 251	-10 985
Obligatoriska besiktningar	-7 803	-10 732
Snö- och halkbekämpning	-54 870	-11 766
Förbrukningsinventarier	0	-1 001
Fordons- och maskinkostnader	0	-23 783
Vatten	-201 478	-249 958
Fastighetsel	-264 474	-216 889
Uppvärmning	-342 678	-253 355
Sophantering och återvinning	-125 216	822
Förvaltningsarvode drift	-2 719	-33 550
Summa driftskostnader	-1 148 731	-930 324

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-413 826	-232 253
Lokalkostnader	0	-2 800
IT-kostnader	0	-8 250
Arvode, yrkesrevisorer	-16 000	-15 344
Övriga försäljningskostnader	-3 093	0
Övriga förvaltningskostnader	-5 346	-3 203
Kreditupplysningar	-2 266	-1 486
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-11 747	0
Konsultarvoden	0	-22 938
Bankkostnader	-3 492	-3 129
Övriga externa kostnader	-1 000	0
Summa övriga externa kostnader	-456 769	-289 403

**Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-2 049 352	-2 049 352
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-2 049 352	-2 049 352

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkt kortfristiga fordringar	0	-1 195
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	61	0
Övriga ränteintäkter	30	1
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	91	-1 194

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-979 149	-829 290
Övriga räntekostnader	-602	-114
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-979 751	-829 404

Not 9 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	102 467 615	102 467 615
Mark	13 312 317	13 312 317
	115 779 932	115 779 932
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	115 779 932	115 779 932

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-4 222 227	-2 172 875
	-4 222 227	-2 172 875

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-2 049 352	-2 049 352
	-2 049 352	-2 049 352

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-6 271 579	-4 222 227
Restvärde enligt plan vid årets slut	109 508 352	111 557 697

Varav

Byggnader	96 196 035	98 245 380
Mark	13 312 317	13 312 317

Not 10 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	0	4 529
Osäkra hyres- och kundfordringar	397	397
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	397	4 926

Not 11 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	1 341	1 311
Summa övriga fordringar	1 341	1 311

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	33 838	31 192
Förutbetalt förvaltningsarvode	101 110	97 170
Förutbetald renhållning	0	179 879
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22 005	24 000
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	156 953	332 241

Not 13 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Transaktionskonto	501 755	241 973
Summa kassa och bank	501 755	241 973

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	34 692 632	35 028 432
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-275 153	-23 489 216
Långfristig skuld vid årets slut	34 417 479	11 539 216

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,71%	2026-12-22	11 688 592,00	0,00	121 294,00	11 567 298,00
SWEDBANK	3,15%	2027-12-22	11 651 248,00	0,00	93 212,00	11 558 036,00
SWEDBANK	3,19%	2028-12-21	11 688 592,00	0,00	121 294,00	11 567 298,00
Summa			35 028 432,00	0,00	335 800,00	34 692 632,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 275 153 kr, varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld

Not 15 Övriga långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Mottagna depositioner	412 096	412 096
Mottagna depositioner	412 096	412 096

Not 16 Leverantörsskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Leverantörsskulder	82 763	0
Summa leverantörsskulder	82 763	0

Not 17 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skuld för moms	-409	25 239
Summa övriga skulder	-409	25 239

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	76 214	8 055
Upplupna driftskostnader	0	11 766
Upplupna elkostnader	26 466	26 119
Upplupna vattenavgifter	0	219 396
Upplupna värmekostnader	36 013	48 192
Upplupna kostnader för renhållning	0	3 385
Upplupna revisionsarvoden	16 000	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	788
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	213 067	223 033
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	367 760	540 734

Not 19 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	35 850 000	35 850 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Norrköping, datum enligt digital signering

Melker Löwenhoff, Ordförande

Alexander To

Cecilia Schmid

Magnus Witén

Elmin Fikic

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

KPMG AB

Daniel Önell
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557547265548

Dokument

312333 2024 ÅRV Final

Huvuddokument

17 sidor

Startades 2025-05-20 14:14:07 CEST (+0200) av Håkan Karlsson (HK)

Färdigställt 2025-05-21 20:57:28 CEST (+0200)

Initierare

Håkan Karlsson (HK)

Riksbyggen

hakan.karlsson@riksbyggen.se

Signerare

Melker Löwenhoff (ML) melker.lowenhoff@gmail.com  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MELKER LÖWENHOFF" Signerade 2025-05-20 15:25:33 CEST (+0200)	Alexander To (AT) alex_t0@hotmail.com  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ALEXANDER TO" Signerade 2025-05-20 14:39:16 CEST (+0200)
Cecilia Schmid (CS) ceciliaschmid6@gmail.com  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ruth Cecilia Margareta Schmid" Signerade 2025-05-21 18:51:43 CEST (+0200)	Magnus Witen (MW) magnus.witen@gmail.com  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MAGNUS WITÉN" Signerade 2025-05-21 08:03:00 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557547265548

Elmin Fikic (EF)
elmin_fikic@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Elmin Fikic"
Signerade 2025-05-21 12:27:45 CEST (+0200)

Daniel Önell (DÖ)
KPMG
daniel.onell@kpmg.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Daniel Kenneth Önell"
Signerade 2025-05-21 20:57:28 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sandtorp i Norrköping, org. nr 769633-7208

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sandtorp i Norrköping för år 2024.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2023 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 4 juni 2024 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

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 Bostadsrättsföreningen Sandtorp i Norrköping för år 2024 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 Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 vi 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 vår professionella 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.

Linköping det datum som framgår av vår elektroniska signatur

KPMG AB

Daniel Önell

Auktoriserad revisor

Den här dokumentationen är en del av vår revision och kan vara föremål för granskning av tillsynsmyndigheter.



Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Daniel Kenneth Önell

Auktoriserad revisor

Serienummer: fc5c1f0073655d[...]ba83a5c5f0a77

IP: 195.84.xxx.xxx

2025-05-22 10:28:50 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.

[illegible]