

2024  
ÅRSREDOVISNING  
&  
KALLELSE TILL STÄMMA

Bostadsrättsförening  
Sandbrogården





# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Sandbrogården med säte i Enköping org.nr. 769615-4231 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är privatbostadsföretag, en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2006. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-09-05.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Enköping kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Enköping Korsängen 20:43	2008-01-01	2008

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Bostadsrätternas fastighetsförsäkring. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
2	p-platser	0
15	garageplatser	180
20	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 582
<b>Totalt 37 objekt</b>		<b>1 762</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 2 st 1 rok, 6 st 2 rok, 9 st 3 rok, 3 st 4 rok.



## Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Enköping Korsängen GA:1	G:A		0 / 0	Undercentral med tillhörande byggnad och därtill hörande anordningar för dess funktion, Sophus, Va-ledningar, Fjärrvärmeledningar, Dagvattenledningar, Infartsvägar med tillh. Plantering, Gemensam belysning, Gång-och cykelväg, Parkeringsytor samt tv-, Tele- och bredbandskanalisation
Enköping Korsängen S:1	Samfällighet			Gemensam mark

---

### Totalt 2 objekt

## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Barbro Forsberg	Ordförande
Birgit Brunsberg	Ledamot
Mikael Holmberg	Ledamot
Svante Moberg	Ledamot
Angela Renman	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: ledamöterna Birgit Brunsberg och Mikael Holmberg.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten, inkl. från föreningsstämma samt konstituerande möte.

Firman tecknas två i förening av Barbro Forsberg, Birgit Brunsberg, Mikael Holmberg och Svante Moberg .

Revisorer har varit: Lizette Söderdahl vald av föreningen, utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Lennart Pettersson sammankallande, samt Rauno Määttä valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-24. På stämman deltog 20 röstberättigade medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +6%.

### Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 184 629 kr. Den ansamlade förlusten uppgår efter detta räkenskapsår till 2 672 077 kr.

### Kassaflödesanalys

Det väsentliga för en bostadsrättsförening är att den har ett positivt kassaflöde över tid. Föreningens årsavgifter ska täcka kostnader för drift, underhåll och räntekostnader samt utgifter för amortering av föreningens lån. Föreningen har ett från verksamheten positivt kassaflöde för räkenskapsåret, se kassaflödesanalysen.

### Underhåll och investeringar

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 816 409 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 90 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 32 000 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll i form av arbete i pannrum.

### Underhåll och investeringar under 2024

De stora förändringarna under året är att vi bytt hissbolag till Nordisk hiss och därigenom åstadkommit en väsentlig besparing på kostnaderna. Vi har också lämnat Boxer då de inte längre har gruppavtal tillgängligt och i stället är det nu Liden som ansvarar för TV- utbudet.

Kulvertrummet i 3:an har vattensäkrats och under året har våra fönster mot Sandbrogatan målats.

Vi har nu tre icke medlemmar som hyr garage av oss. Bra för ekonomin att inte garage står tomma. Detta är möjligt då vi nu är momsregistrerade.

Vi har nya elmätare i portarna. Mätarna är för enkelhetens skull märkta med lägenhetsnummer.

Under året har vi haft två arbetsdagar i trädgården och ett bomöte med semlor, ett bomöte med information om nya TV- utbudet samt ett sedvanligt adventskaffe. Vid samtliga tillfällen har trivselgruppen ordnat med fika och tilltugg.

Övriga grupper - fastighet, trädgård och städ har jobbat på enligt planerna.

I december beslutade vi om en avgiftshöjning från 1/1 2025 med 5 %. Nödvändigt med tanke på väsentligt ökade kostnader för vatten, el och värme. Dessutom en högre räntekostnad. Vi har också beslutat att öka vår amortering av lån till 130 000:-/år.

Ett antal möten har också genomförts i delägarförvaltningen. Samtal som rör frågor som är gemensamma för samfälligheten.

Ett stort arbete väntar under 2025. Ommålning av de röda garage samt planket mot Sandbrogatan.

I tur att avgå ur styrelsen vid årets stämma är sekreterare Birgit Brunsberg samt kassör Mikael Holmberg. Ordförande under året har varit Barbro Forsberg, ledamot Svante Moberg samt suppleant Angela Renman.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 27 och under året har det tillkommit 3 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 27.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	146	32	179	117	137
Skuldsättning, kr/kvm	6 658	6 542	6 598	6 701	5 175
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 416	7 473	7 536	7 654	5 911
Räntekänslighet, %	9	10	10	10	7
Energikostnad, kr/kvm	205	229	142	186	131
Årsavgifter, kr/kvm	818	771	767	752	730
Årsavgifter/totala intäkter, %	89	92	92	93	100
Totala intäkter, kr/kvm	826	730	730	711	692
Nettoomsättning, tkr	1 455	1 315	1 319	1 284	1 251
Resultat efter finansiella poster, tkr	-185	-381	-172	-276	-163
Soliditet, %	68	68	68	68	68

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

OBS! Garageytan har justerats innevarande år vilket påverkar kvm.

- **Sparande:** (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.
- **Skuldsättning:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.
- **Skuldsättning:** bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.
- **Räntekänslighet:** En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.
- **Energikostnad:** Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).
- **Årsavgifter:** Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.
- **Årsavgifter/totala intäkter %:** Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.
- **Totala intäkter, kr/kvm:** Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).
- **Nettoomsättning i tkr:** Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.
- **Resultat efter finansiella poster i tkr:** Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.
- **Soliditet %:** Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

## UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på ökade räntekostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 182 242 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 146 kr/kvm.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparatet har styrelsen beslutat om att höja årsavgifterna med 5 % från 2025-01-01. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	27 722 600	0	0	27 722 600
Underhållsfond, kr	756 409	0	60 000	816 409
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>28 479 009</b>	<b>0</b>	<b>60 000</b>	<b>28 539 009</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-2 046 309	-381 140	-60 000	-2 487 448
Årets resultat, kr	-381 140	381 140	-184 629	-184 629
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-2 427 449</b>	<b>0</b>	<b>-244 629</b>	<b>-2 672 077</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>26 051 560</b>	<b>0</b>	<b>-184 629</b>	<b>25 866 932</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 90 000 kr samt ianspråktagande skett med 30 000 kr

## RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

## Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-2 487 448
Årets resultat, kr	-184 629
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-2 672 077</b>

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-90 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	32 000
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-2 730 077</b>

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning

med tillhörande noter.





# RESULTATRÄKNING

2024-01-01  
2024-12-31

2023-01-01  
2023-12-31

## Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	1 454 815	1 315 213
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	4 568
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>1 454 815</b>	<b>1 319 781</b>

## Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-798 560	-881 192
Övriga externa kostnader	Not 5	-30 199	-80 366
Personalkostnader	Not 6	-66 544	-64 396
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-409 706	-409 706
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-1 305 009</b>	<b>-1 435 660</b>

## Rörelseresultat

**149 805**      **-115 879**

## Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	25 419	14 171
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-359 853	-279 432
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-334 434</b>	<b>-265 261</b>

## Resultat efter finansiella poster

**-184 629**      **-381 140**

## Resultat före skatt

**-184 629**      **-381 140**

## Årets resultat

**-184 629**      **-381 140**

# BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 10 36 700 034 37 109 740

*Summa Materiella anläggningstillgångar***36 700 034 37 109 740****Summa Anläggningstillgångar****36 700 034 37 109 740**

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Övriga kortfristiga fordringar

Not 11 538 040 375 720

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12 26 007 23 151

*Summa Kortfristiga fordringar***564 047 398 871**

#### Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

Not 13 100 000 100 000

*Summa Kortfristiga placeringar***100 000 100 000**

#### Kassa och bank

Kassa och bank

Not 14 714 925 694 792

*Summa Kassa och bank***714 925 694 792****Summa Omsättningstillgångar****1 378 971 1 193 663****Summa Tillgångar****38 079 005 38 303 403**

# BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	27 722 600	27 722 600
Fond för yttre underhåll	816 409	756 409
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>28 539 009</b>	<b>28 479 009</b>

#### Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-2 487 448	-2 046 308
Årets resultat	-184 629	-381 140
<b>Summa Ansamlad förlust</b>	<b>-2 672 077</b>	<b>-2 427 448</b>

### Summa Eget kapital

**25 866 932**      **26 051 561**

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	4 668 495	5 225 452
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>4 668 495</b>	<b>5 225 452</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		7 063 153	6 596 196
Leverantörsskulder		114 760	60 486
Skatteskulder		87 460	85 240
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	8 721	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	269 484	284 468
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>7 543 578</b>	<b>7 026 390</b>

### Summa Skulder

**12 212 073**      **12 251 842**

### Summa Eget kapital och skulder

**38 079 005**      **38 303 403**

# KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01  
2024-12-31

2023-01-01  
2023-12-31

## Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 149 805 -115 879

### *Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet*

Avskrivningar 409 706 409 706

### *Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet*

Erhållen ränta 22 831 14 172

Erlagd ränta -358 349 -260 410

## **Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital**

### *Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital*

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar -478 -2 177

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder 48 727 23 409

### *Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital*

## **Kassaflöde från den löpande verksamheten**

## **Kassaflöde från finansieringsverksamheten**

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -90 000 -100 758

**Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten -90 000 -100 758**

## **Årets kassaflöde**

**Likvida medel vid årets början 1 169 585 1 201 523**

**Likvida medel vid årets slut 1 351 827 1 169 585**

**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper****Föreningen**

Föreningen har ingen anställd personal.

Föreningen har bytt bokslutsmall och det kan innebära att noterna kan skilja sig mot föregående års årsredovisning.

I föreningens stadgar framgår att i årsavgiften ingående ersättning för värme och varmvatten, elektricitet, sophämtning, eller konsumtionsvatten kan beräknas efter förbrukning.

**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

**Redovisningsvaluta**

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

**Intäktsredovisning**

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

**Tillämpade avskrivningsperioder**

Avskrivningstid på byggnader:	100 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

**Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut**

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

**Beskattning**

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

**Kassaflödesanalys**

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

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 293 360	1 220 160
	Hyror garage och parkeringsplatser	159 214	91 900
	Övriga primära intäkter	2 856	3 153
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>1 455 430</b>	<b>1 315 213</b>
	Hysesbortfall	-615	0
	<i>Summa</i>	<b>-615</b>	<b>0</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>1 454 815</b>	<b>1 315 213</b>
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	0	4 568
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>0</b>	<b>4 568</b>
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-132 127	-179 058
	Snö och halk-bekämpning	-1 100	-3 277
	Reparationer	-102 308	-83 263
	Planerat underhåll	-32 000	-30 000
	El	-46 254	-91 723
	Uppvärmning	-254 861	-231 197
	Vatten	-60 342	-91 473
	Sophämtning	-28 766	-34 526
	Fastighetsförsäkring	-38 158	-34 423
	Kabel-TV och bredband	-24 228	-25 601
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-44 140	-43 320
	Förvaltningsavtalskostnader	-34 276	-33 331
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-798 560</b>	<b>-881 192</b>

Under föregående år ingick posterna övriga externa tjänster, studie och fritidsverksamhet, medlems- och föreningsavgifter och övriga driftskostnader under noten driftskostnader. Detta år ingår de under noten övriga externa tjänster. Lägre kostnader för fastighetsskötsel innevarande år jämfört med föregående. Lägre kostnader för el och vatten pga. av retroaktiva kostnader föregående år. Lägre sophämtningskostnader innevarande år pga. kreditfaktura.

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	0	-1 200
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-597	-6 095
	Administrationskostnader	-3 495	-689
	Extern revision	-14 375	-26 330
	Konsultkostnader	0	-30 888
	Medlemsavgifter	-4 580	-4 580
	Föreningsverksamhet	-4 277	-4 044
	Övriga förvaltningskostnader	-2 875	-6 540
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-30 199</b>	<b>-80 366</b>

Under föregående år ingick posterna övriga externa tjänster, studie och fritidsverksamhet, medlems- och föreningsavgifter och övriga driftskostnader under noten driftskostnader. Detta år ingår de under noten övriga externa tjänster.

Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-57 300	-49 000
	Sociala avgifter	-9 244	-15 396
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-66 544</b>	<b>-64 396</b>

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-409 706	-409 706
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	<b>-409 706</b>	<b>-409 706</b>

Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	260	0
	Ränteintäkter placeringar	3 476	1 501
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	21 683	12 670
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	<b>25 419</b>	<b>14 171</b>

Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-358 273	-278 639
	Övriga räntekostnader	-1 580	-793
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	<b>-359 853</b>	<b>-279 432</b>
Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	40 970 600	40 970 600
	Ingående anskaffningsvärde mark	302 000	302 000
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	<b>41 272 600</b>	<b>41 272 600</b>
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-4 162 860	-3 753 154
	Årets avskrivningar	-409 706	-409 706
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	<b>-4 572 566</b>	<b>-4 162 860</b>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>36 700 034</b>	<b>37 109 740</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	24 400 000	24 400 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	695 000	695 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	6 200 000	6 200 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	459 000	459 000
	<i>Summa</i>	<b>31 754 000</b>	<b>31 754 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	13 600 000	13 600 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	<b>13 600 000</b>	<b>13 600 000</b>
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	536 902	374 793
	Övriga fordringar	1 138	927
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	<b>538 040</b>	<b>375 720</b>
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	13 076	12 006
	Upplupna ränteintäkter	2 588	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10 343	11 146
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	<b>26 007</b>	<b>23 151</b>



Not 13	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

*Övriga kortfristiga placeringar*

Placeringar HSB		100 000	100 000
<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>

Not 14	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

*Kassa och bank*

Bankkonto 5		3 018	4 568
Bankkonto 6		234 630	230 507
Bankkonto 7		477 277	459 717
<i>Summa Kassa och bank</i>		<b>714 925</b>	<b>694 792</b>

Not 15	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	-------------------------------------------------	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek	1,28%	2025-04-30	2 503 957	0
Stadshypotek	3,94%	2025-01-30	2 199 970	0
Stadshypotek	3,08%	2026-12-01	1 987 000	40 000
Stadshypotek	4,09%	2025-02-04	2 319 226	90 000
Stadshypotek	1,44%	2026-04-30	2 721 495	0
			<b>11 731 648</b>	<b>130 000</b>

Långfristig del	4 668 495
Nästa års amortering av långfristig skuld	40 000
Lån som ska konverteras inom ett år	7 023 153
Kortfristig del	7 063 153
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	130 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	520 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,68%
Finns swap-avtal	Nej

Beräknad skuld om 5 år uppgår till 11 081 648 kr.

Not 16	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

*Övriga skulder*

Momsskuld		3 388	0
Övriga kortfristiga skulder		5 333	0
<i>Summa Övriga skulder</i>		<b>8 721</b>	<b>0</b>

Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	129 265	114 083
	Upplupna räntekostnader	39 728	38 224
	Övriga upplupna kostnader	100 491	132 161
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>269 484</b>	<b>284 468</b>

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Enköping, datum enligt digital signering

Barbro Forsberg  
Birgit Brunsberg  
Mikael Holmberg  
Svante Moberg

Min revisionsberättelse har lämnats enligt digital signering

Lizette Söderdahl  
BoRevision i Sverige AB

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Sandbrogården, org.nr. 769615-4231

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sandbrogården för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsmed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Sandbrogården för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 ersättningskyldighet 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsred 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 överträdelse 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

Digitalt signerad av

Lizette Söderdahl  
BoRevision i Sverige AB

## ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Sandbrogården signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**BARBRO FORSBERG**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 11:17:31



**MIKAEL HOLMBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 11:41:07



**SVANTE FILIP MOBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 13:44:59



**BIRGIT BRUNSBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 11:44:18



**LIZETTE SÖDERDAHL**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 10:45:59



## REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Sandbrogården signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**LIZETTE SÖDERDAHL**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 10:46:50



# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

## FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

## TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

## KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.