

Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Sandstugan
Org nr: 725000-3501

2024-07-01 – 2025-06-30



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Sandstugan får
härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2024-07-01 till 2025-06-30

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. 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 1960-05-13. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1969-12-19 och nuvarande stadgar registrerades 2025-03-21.

Föreningen har sitt säte i Norrköpings kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 3 115 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 824 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen utgörs av fastigheterna Gården 5, Gården 6, Gården 7, Gården 10, Boden 2 och Härbärgat 2 i Norrköpings kommun som är upplåtna med tomträtt. Tomträtten löper tom 2042-12-31, 2043-12-31 och 2044-12-31. Byggnaderna har 558 lägenheter och 100 lokaler. Byggnaderna är uppförda 1963-1965. Fastigheterna är belägna på Reenstiernagatan 2-90 och De Geersgatan 91-109.

Föreningen upplåter 557 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet med hyresrätt, 100 lokaler samt 377 parkeringsplatser, 10 husvagnsplatser samt 27 mc-platser med hyresrätt.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg Hansa. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	Summa
132	220	142	49	15	558

Total bostadsarea 35 376 m²

Total lokalarea 3 292 m²

Årets taxeringsvärde	442 413 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	395 537 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Norrköping. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

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 1 220 tkr och planerat underhåll för 2 315 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.

Föreningens underhållsplan är ej aktuell och uppdateras under nästkommande verksamhetsår.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 3 480 623 kr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll		
Beskrivning	Belopp	
Renovering bastu	51 205	
Byte kylaggregat matförråd	131 637	
Målning trapphus	101 000	
Målning föreningslokal	33 196	
Diskmaskin	50 906	
Torktumlare	58 909	
Tvättmaskiner	375 015	
Dörrbladläsare	68 709	
Passersystem	113 670	
Bandyrink	33 000	
Byte IMD-utrustning	348 000	
Relining	467 750	
Plafonder & armaturer	340 028	
Lina & broms hiss	67 927	
Dörrbyte	35 800	
Garageport	38 219	
Huskropp utvändigt	35 800	
Garage och p-platser	38 219	
Planerat underhåll	År	Budgeterad kostnad
Enligt underhållsplan	2025/2026	Utbyte rökluckor samt styrutrustning, målning trapphus samt källare

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anne Karlsson	Ordförande	2025
Anders Frick	Ledamot	2026
Anna Gunnarsson	Ledamot	2025
Pia Rehnström	Ledamot	2025
Magnus Dure	Ledamot	2026
Thomas Andersson	Ledamot	2025

Styrelsesuppleanter

Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Suppleant	Avgått under verksamhetsåret
Suppleant	2026
Suppleant	2025
Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

Uppdrag
Auktörsad rvisor
Förtroendevad rvisor

Revisorssuppleanter

Richard Edenhölm

Valberedning

Sammankallande
Marianne Ahle
Bill Zackrisson
Inga Rauker

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har förening tagit beslut om att bli medlemsförening i Riksbyggen.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 707 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 62 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 59 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 710 personer.

Föreningens årsavgift ändrades senast 2024-07-01 då den höjdes med 3%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 4% fr.o.m. 2025-07-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 599 kr/m²/år.

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 45 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 47 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning*	31 329	31 379	-	-	-
Resultat efter finansiella poster*	-291	2 170	-2 597	-1 788	1 101
Soliditet %*	36	37	33	31	29
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	90	84	85	88	-
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	807	764	721	701	-
Driftkostnader kr/kvm	608	621	549	481	369
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	548	608	-	-	-
Energikostnad kr/kvm*	282	298	292	248	258
Sparande kr/kvm*	133	192	192	108	-
Ränta kr/kvm	18	11	18	12	17
Skuldsättning kr/kvm*	822	913	958	1 199	1 271
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	899	944	991	1 240	1 315
Räntekänslighet %*	1,1	1,2	1,4	1,8	-

* 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. Här ingår även medlemmarnas förbrukning av el då föreningen debiterar med IMD samt Eneby Centrums andel värme och vatten som vidarefaktureras.

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	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	2 869 512	11 728 031	5 768 903	2 170 378
Disposition enl. årsstämmobeslut			2 170 378	-2 170 378
Reservering underhållsfond		3 480 623	-3 480 623	
Ianspråktagande av underhållsfond		-2 314 970	2 314 970	
Årets resultat				-291 257
Vid årets slut	2 869 512	12 893 684	6 773 628	-291 257

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	7 939 281
Årets resultat	-291 257
Årets fondreservering enligt stadgarna	-3 480 623
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 314 970
Summa	6 482 371

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **6 482 371**

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

Upplysning vid förlust:

Föreningen redovisar för verksamhetsåret ett negativt resultat. Föreningen ser över avgiftsnivån och långsiktiga sparandet för att kompensera detta.

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	31 329 443	31 379 418
Övriga rörelseintäkter	Not 3	390 330	872 716
Summa rörelseintäkter		31 719 773	32 252 134
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-23 485 681	-25 421 283
Övriga externa kostnader	Not 5	-4 511 206	-1 065 296
Personalkostnader	Not 6	-570 323	-390 792
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-3 115 410	-3 105 994
Summa rörelsekostnader		-31 682 620	-29 983 365
Rörelseresultat		37 153	2 268 769
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		378 802	317 756
Räntekostnader och liknande resultatposter		-707 212	-416 146
Summa finansiella poster		-328 410	-98 391
Resultat efter finansiella poster		-291 257	2 170 378
Årets resultat		-291 257	2 170 378
Årets resultat		-291 257	2 170 378

Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	36 432 878	39 336 477
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	4 410 935	4 490 515
Summa materiella anläggningstillgångar		40 843 813	43 826 992
Summa anläggningstillgångar		40 843 813	43 826 992
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		56 754	302 744
Övriga fordringar		1 179 423	1 080 807
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	1 979 424	618 447
Summa kortfristiga fordringar		3 215 601	2 001 998
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 11	18 442 945	14 565 648
Summa kassa och bank		18 442 945	14 565 648
Summa omsättningstillgångar		21 658 546	16 567 646
Summa tillgångar		62 502 359	60 394 638

Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 869 512	2 869 512
Fond för yttre underhåll		12 893 684	11 728 031
Summa bundet eget kapital		15 763 196	14 597 543
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		6 773 628	5 768 903
Årets resultat		-291 257	2 170 378
Summa fritt eget kapital		6 482 371	7 939 281
Summa eget kapital		22 245 567	22 536 824
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	16 030 000	13 585 000
Summa långfristiga skulder		16 030 000	13 585 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	15 785 113	19 823 763
Leverantörsskulder		2 173 199	646 197
Skatteskulder		106 864	80 236
Övriga skulder		1 250 646	1 574 427
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	4 910 970	2 148 191
Summa kortfristiga skulder		24 226 792	24 272 814
Summa eget kapital och skulder		62 502 359	60 394 638

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	37 153	2 268 769
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	3 115 410	3 105 994
	3 152 563	5 374 763
Erhållen ränta	309 507	317 756
Erlagd ränta	-662 157	-416 146
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 799 913	5 276 372
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-1 144 308	2 946 105
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	3 947 573	-2 365 091
Kassaflöde från den löpande verksamheten	5 603 178	5 857 386
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i inventarier	-132 230	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-132 230	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-1 593 650	-1 657 400
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 593 650	-1 657 400
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	3 877 298	4 199 986
Likvida medel vid årets början	14 565 648	10 365 662
Likvida medel vid årets slut	18 442 945	14 565 648
Kassa och Bank BR	18 442 945	14 565 648

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 (i årsavgiften ingår vatten) 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 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	15-70 år
Inventarier, maskiner och installationer	Linjär	5-30 år

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Årsavgifter, bostäder	21 193 512	20 577 419
Hyror, bostäder	24 000	14 541
Hyror, lokaler	394 661	473 364
Hyror, garage	789 300	1 068 983
Hyror, p-platser	321 375	0
Hyror, övriga	59 790	96 630
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-5 368	-1 590
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-7 220	-8 716
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-6 299	0
Hyses- och avgiftsbortfall, övrigt	0	-4 194
Bränsleavgifter, bostäder	5 610 936	6 149 621
Vattenavgifter	0	40 936
Elavgifter	965 908	1 573 348
Kabel-tv-avgifter	793 968	698 041
Debiterad fastighetsskatt-	4 127	4 200
Övriga lokalintäkter	337 948	4 650
Övriga avgifter	1 750	329 071
Övriga ersättningar	70 814	331 445
Fakturerade kostnader	770 383	22 276
Övriga sidointäkter	9 867	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-9	9 392
Summa nettoomsättning	31 329 443	31 379 418

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Erhållna bidrag	0	622 624
Övriga rörelseintäkter	390 330	250 092
Summa övriga rörelseintäkter	390 330	872 716

Not 4 Driftskostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Underhåll	-2 314 970	-1 902 652
Reparationer	-1 219 866	-971 730
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-1 040 890	-988 220
Tomträttsavgäld	-4 853 371	-4 204 484
Försäkringspremier	-569 182	-525 334
Kabel- och digital-TV	-1 037 271	-692 626
Systematiskt brandskyddsarbete	-5 443	0
Serviceavtal	-79 203	-15 809
Obligatoriska besiktningar	-138 198	-222 693
Bevakningskostnader	-40 331	-19 718
Övriga utgifter, köpta tjänster	-1 223	-66 917
Snö- och halkbekämpning	-157 020	-117 718
Förbrukningsinventarier	-326 177	-11 410
Fordons- och maskinkostnader	-3 773	-74
Vatten	-1 942 380	-1 638 281
Fastighetsel	-2 444 964	-2 454 180
Uppvärmning	-6 511 118	-6 825 054
Sophantering och återvinning	-614 585	-693 886
Förvaltningsarvode drift	-185 715	-4 070 500
Summa driftskostnader	-23 485 681	-25 421 283

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Förvaltningsarvode administration	-4 201 496	-649 489
Hyra inventarier & verktyg	-28 333	-2 443
IT-kostnader	-24 206	-17 060
Arvode, yrkesrevisorer	-25 725	-24 326
Övriga försäljningskostnader	-2 062	0
Övriga förvaltningskostnader	-121 866	-121 939
Kreditupplysningar	-6 464	-17 984
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-28 437	-85 782
Representation	-814	0
Kontorsmateriel	-56 560	-29 560
Telefon och porto	0	-85 029
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-21
Bankkostnader	-15 244	-9 887
Advokat och rättegångskostnader	0	-9 755
Övriga externa kostnader	0	-12 022
Summa övriga externa kostnader	-4 511 206	-1 065 296

Not 6 Personalkostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Lön till kollektivanställda	-329 670	0
Styrelsearvoden	-50 000	-288 230
Sammanträdesarvoden	-93 130	0
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-2 750	-12 000
Sociala kostnader	-94 773	-90 562
Summa personalkostnader	-570 323	-390 792

Medelantalet anställda har under året varit X personer.

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Avskrivning Byggnader	-2 903 599	-2 903 601
Avskrivning Maskiner och inventarier	-211 810	-202 393
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-3 115 410	-3 105 994

Not 8 Byggnader
 Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Byggnader	122 145 379	122 145 379
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	122 145 379	122 145 379
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-82 808 902	-79 905 301
	-82 808 902	-79 905 301
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-2 903 600	-2 903 601
	-2 903 600	-2 903 601
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-85 712 502	-82 808 902
Restvärde enligt plan vid årets slut	36 432 878	39 336 477
Varav		
Byggnader	36 432 878	39 336 477
Taxeringsvärden		
Bostäder	435 000 000	387 000 000
Lokaler	7 413 000	8 357 000
Totalt taxeringsvärde	442 413 000	395 357 000
<i>varav byggnader</i>	<i>332 858 000</i>	<i>251 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>109 555 000</i>	<i>144 357 000</i>

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer
 Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	5 378 425	5 378 425
	5 378 425	5 378 425
Årets anskaffningar		
Maskiner och inventarier	132 230	0
	132 230	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	5 510 655	5 378 425
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-887 910	-685 517
	-887 910	-685 517
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-211 810	-202 393
	-211 810	-202 393
Ackumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-1 099 720	-887 910
	-1 099 720	-887 910
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-1 099 720	-887 910
Restvärde enligt plan vid årets slut	4 410 935	4 490 515
Varav		
Maskiner och inventarier	4 410 935	4 490 515

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna ränteintäkter	69 295	0
Förutbetalda försäkringspremier	288 093	0
Förutbetalda driftkostnader	58 654	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	1 070 467	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	258 260	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	234 655	618 447
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 979 424	618 447

Not 11 Kassa och bank

	2025-06-30	2024-06-30
Bankmedel	7 481 908	7 251 428
Företagskonto	0	6 226 578
Transaktionskonto	10 961 037	1 087 642
Summa kassa och bank	18 442 945	14 565 648

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-06-30	2024-06-30
Inteckningslån	31 815 113	33 408 763
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 593 650	-1 593 650
Nästa års omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut	-14 191 463	-18 230 113
Långfristig skuld vid årets slut	16 030 000	13 585 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	0,79%	2025-05-09	8 500 000	-8 500 000,00	0	0
SBAB	0,67%	2024-07-17	6 205 000	-6 205 000,00	0	0
STADSHYPOTEK	2,59%	2027-04-30	0	8 500 000,00	0	8 500 000
STADSHYPOTEK	2,82%	2025-12-30	957 587	0	0	957 587
STADSHYPOTEK	2,79%	2026-01-30	3 067 176	0	308 400	2 758 776,00
STADSHYPOTEK	2,69%	2026-01-30	0	6 205 000,00	191 250,00	6 013 750,00
SBAB	0,83%	2026-05-15	5 929 000	0	484 000,00	5 445 000,00
SBAB	1,25%	2027-02-15	3 000 000	0	250 000,00	2 750 000,00
STADSHYPOTEK	4,08%	2027-09-30	5 750 000	0	360 000,00	5 390 000,00
Summa			33 408 763	0	1 593 650	31 815 113,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 593 650 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulder förfaller 16 030 000 till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypotek lån om totalt 14 191 463 kr kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna löner	309 750	288 230
Upplupna sociala avgifter	142 294	90 562
Upplupna räntekostnader	77 647	32 592
Upplupna driftskostnader	22 596	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	33 000	0
Upplupna elkostnader	154 774	0
Upplupna värmekostnader	300 064	0
Upplupna revisionsarvoden	27 000	27 000
Upplupna styrelsearvoden	143 130	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 260 028	707 086
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	2 440 687	1 002 721
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 910 970	2 148 191

Not 14 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2025-06-30	2024-06-30
Fastighetsinteckningar	96 787 000	92 675 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart 2025-11-18

Årsredovisningen undertecknas vid datum för digital signatur

Anne Karlsson

Anna Gunnarsson

Anders Frick

Thomas Andersson

Magnus Dure

Pia Rehnström

Martin Gustavsson

Vår revisionberättelse har lämnats vid datum för digital signatur

Azets Revision och Rådgivning AB
Amelia Svensson
Auktoriserad revisor

Maria Johansson
Förtroendevald revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557563065588

Dokument

312570 ÅRV 250630

Huvuddokument

22 sidor

Startades 2025-11-24 11:13:37 CET (+0100) av Philip

Ingemar Johansson (PIJ)

Färdigställt 2025-11-25 09:14:25 CET (+0100)

Initierare

Philip Ingemar Johansson (PIJ)

Riksbyggen

philipingemar.johansson@riksbyggen.se

Signerare

Anne Karlsson (AK)

anne43.karlsson@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANNE MARIE LOUISE KARLSSON"

Signerade 2025-11-24 13:49:46 CET (+0100)

Anna Gunnarsson (AG)

annagunnarsson1@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Anna
Birgit Karin Gunnarsson"

Signerade 2025-11-24 14:56:31 CET (+0100)

Anders Frick (AF)

a.frick5101@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Anders Vilhelm Frick"

Signerade 2025-11-24 12:10:02 CET (+0100)

Thomas Andersson (TA)

t.asson@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"THOMAS ANDERSSON"

Signerade 2025-11-24 17:45:13 CET (+0100)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557563065588

Magnus Dure (MD)
magnusdu@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MAGNUS DURE"
Signerade 2025-11-24 17:04:23 CET (+0100)

Pia Rehnström (PR)
pia.rehnstrom@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PIA
REHNSTRÖM"
Signerade 2025-11-24 18:09:38 CET (+0100)

Martin Gustavsson (MG)
martin.gustavsson0178@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MARTIN GUSTAVSSON"
Signerade 2025-11-24 17:33:28 CET (+0100)

Maria Johansson (MJ)
maria.ekonom77@yahoo.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Maria Johansson"
Signerade 2025-11-25 07:37:10 CET (+0100)

Amelia Svensson (AS)
amelia.svensson@azets.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"AMELIA SVENSSON"
Signerade 2025-11-25 09:14:25 CET (+0100)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557563065588

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Sandstugan, org.nr 725000-3501.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sandstugan för räkenskapsåret 2024-07-01 till 2025-06-30.

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 30 juni 2025 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 god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalde revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 11 november 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. 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:

- o 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. 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.
- o 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.
- o utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- o 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.
- o 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra 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.

Revisionsberättelse, Riksbyggen Bostadsrättsförening Sandstugan, org.nr 725000-3501, 2024-07-01 - 2025-06-30



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 Sandstugan för räkenskapsåret 2024-07-01 till 2025-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 revisionssed 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:

- o företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- o 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.

Kristianstad den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Azets Revision & Rådgivning AB

Amelia Svensson
Auktoriserad revisor

Maria Johansson
Förtroendevald revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557563067066

Dokument

RB BRF Sandstugan

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2025-11-24 11:14:56 CET (+0100) av Philip

Ingemar Johansson (PIJ)

Färdigställt 2025-11-25 09:12:45 CET (+0100)

Initierare

Philip Ingemar Johansson (PIJ)

Riksbyggen

philipingemar.johansson@riksbyggen.se

Signerare

Maria Johansson (MJ)

maria.ekonom77@yahoo.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Maria Johansson"

Signerade 2025-11-25 07:40:26 CET (+0100)

Amelia Svensson (AS)

amelia.svensson@azets.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"AMELIA SVENSSON"

Signerade 2025-11-25 09:12:45 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

