



Årsredovisning 2024



Brf. SANDVIK
MINNEBERG

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-7
Resultaträkning	8
Balansräkning	9-10
Kassaflödesanalys	11
Noter	12-18
Underskrifter	19

Styrelsen för HSB Brf Sandvik i Stockholm (716418-6889) får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01-2024-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

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

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

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

Marken innehas med äganderätt.

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig till 2050-12-31.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Minnebergs samfällighetsförening.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

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

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

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

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2024-05-16. På stämman deltog 30 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Johan Hägglund	Ledamot (2012-05-22 -)
Majvor Wik	Ledamot (2014-05-21 - 2024-05-16)
Hans Larsson	Ledamot (2016-06-01 - 2024-08-19)
Karolina Olsson Hedlund	Ledamot (2022-05-22 -)
Helge Koponen	Ledamot (2022-05-22 -)
Gilbert Netzer	Ledamot (2023-05-16 - 2024-05-16)
Oliver Nordström	Ledamot (2023-05-16 -)
Göran Eriksson	Ledamot (2023-05-16 -)
Susanna Nyström	Ledamot (2024-05-16 -)
Anders Ekdahl	Ledamot (2024-10-08 -)
Åsa Minoz	Ordförande (2022-05-22 -)

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Karolina Olsson Hedlund, Johan Hägglund, Oliver Nordström och Göran Eriksson.

Föreningens firma tecknas av Åsa Minoz, Karolina Olsson Hedlund, Oliver Nordström och Göran Eriksson.

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Ledamöter väljs normalt på två år, undantaget fyllnadsval. De ledamöter vars mandatperiod avslutas i samband med ordinarie föreningsstämma 2025 är Oliver Nordenström, Karolina Olsson Hedlund, Johan Hägglund och Göran Eriksson. Följande ledamöter är invalda fram till ordinarie föreningsstämma 2026: Åsa Minoz, Susanna Nyström och Helge Koponen. Under året ersattes HSB-ledamoten Hans Larsson och Anders Ekdahl.

Firman tecknas två i förening av Åsa Minoz, Karolina Olsson Hedlund, Oliver Nordenström och Göran Eriksson.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer har varit Johan Malmgren (Föreningsvald) och Martin Feldtenborn Auktoriserad revisor.

Valberedningen har utgjorts av Jenny Mellquist (sammankallande) och Camilla Holmgren.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2024	Samfälligheten: Bidragit till slutförande av värmeinjustering i Brf Sandvik, renoveringsåtgärder i parkeringsgarage samt till inkoppling av fjärrvärme.
2023	Renovering av fyra av sex hissar. Samfälligheten: Bidragit till byte av frånluftsbatterier och renovering av parkeringsgarage. Injustering av värmesystemet i alla lägenheter i Brf Sandvik och byte av radiatorventiler. Laddinfrastruktur i parkeringsgarage.
2022	Stamspolning. Renovering av två av sex hissar. Förstärkningar av säkerhet för takarbeten.

	Samfälligheten. Bidragit till renovering av parkeringsgarage, samlingslokal Båtviken samt motionslokal.
2021	Energi, IMD - gemensam el installeras El, Kontroll och revidering av föreningens nätverk Tak, Översyn av tak med nyanockband Yttre miljö, Nyanläggning av rabatt utanför 116 Yttre miljö, Ny belysning utomhus och entréer Samfälligheten, Bidragit till två nya värmepumpar samt 10 av 35 st frånlufts batterier Samfälligheten, Bidragit till renovering av samlingslokalen Badviken
2020	Trapphus, Installation av postboxar Trapphus, Slipning av golv i trapphus Fönster, Erbjudande om omkittning och tätning av fönster Tvättstugor, Fortsatt utbyte av tvättmaskiner, tumlare och torkskåp Ventilation, OVK - ventilationskontroll med nödvändiga åtgärder
2019	Källargångar, Målning av golv samt målning och ny väggplåtbeklädnad av källargångar Tvättstugor, Renovering ventilationssystem Yttre miljö, Spaljérenovering samt bättring av fasadutsmäckning vid torget Samfälligheten, Bidragit till ny värmepump
2018	Markytor, Renovering av trappa till kommunala gångvägen Markytor, Utbyte spaljéer Tvättstugor, Installation digital tvättstugebokning
2017	Gemensamma utrymmen, Nytt styrelserum Gemensamma utrymmen, Ombyggnad gästlägenhet Ventilation, Byte takfläktar till energisnålare alternativ Samfälligheten, Nytt styrsystem sopsuganläggning Tak
2016	Taksäkerhetsarbeten Fönster Renovering nedre planen
2015	Hissar, Hissrenovering Portar, Elektroniska anslagstavlor Ventilation, OVK-Obligatorisk ventilations kontroll
2014	Ventilation, Nya takfläktar Värme, Renovering undercentra
2013	Samfälligheten: Bidragit till nytt styrsystem för värme, ventilation och belysning
2012	Värme, Byte stamventiler samtliga badrum Samfälligheten, Bidragit till renovering av värmeanläggning
2008	Trapphus, Målning Samfälligheten, Bidragit till ny bastu och motionsanläggning
2005	Gemensamma utrymmen, Ny belysning Fönster, Fönsterrenovering
2004	Tvättstugor, Renovering tvättstugor
2001-2002	Trapphus, Renovering trapphus
	Värme, Installation av nya värmepumpar

Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2025	Samfälligheten: Bidra till renovering av parkeringsgarage P2.
2026	Samfälligheten: Bidra till renovering av parkeringsgarage P1.
2030-2035	Tak. Omläggning och nytt undertak.
2030-2035	Fasader. Renovering fasad
2040-2050	Avlopp. Stambyte

Årsavgifter

Avgifterna höjdes från och med 2024-01-01 med 5 procent.

Under nästa år planerar föreningen ingen ytterligare avgiftsförändring.

Medlemsinformation

Vid Under året har sex överlåtelse och en bodelning skett. Vid årets början var antalet medlemmar 165 st. Under året har 11 tillkommit samt 11 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 165 st.

Avtal

Föreningens avtal under året:

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har tillsammans med Brf Svartvik, Tangen och Tranan samt Minnebergs samfällighetsförening övergått till ett nytt avtal om förvaltningsentreprenad med Fastighetsägarna Service som trädde i kraft den 1 januari 2024 och löper till den 31 december 2026.

Månadsavgiften har höjts med 5% per den 1 januari 2024. Tack vare de höjningar som gjorts under senare år, samt ett förbättrat ränteläge, är nu status i föreningens ekonomi god. Föreningen har vidare påbörjat en översyn av underhållsplanen liksom en undersökning av eventuella möjligheter att konvertera vissa lokaler till lägenheter.

Inom Minnebergs samfällighet har föreningen bidragit till renoveringsåtgärder av parkeringsgarage som som förberedelse för en mer omfattande renovering som sker 2025 och 2026. Vidare har föreningen även bidragit till inkoppling av fjärrvärme i samfälligheten.

Föreningen har övergått till nya redovisningsprinciper, vilket innebär att årsredovisningen för 2024 följer regelverket K3. Det innebär att komponentavskrivning används, d v s att byggnaden delas i redovisningen upp i komponenter som fasad, tak och fönster som skrivs av under bedömd kvarvarande nyttjandeperiod.

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning (tkr)	9 262	8 264	7 246	6 822
Resultat efter fin.poster (tkr)	952	-3 032	-1 345	-1 198
Soliditet (%)	26	25	27	29
Totala intäkter kr/kvm	997	930	717	715
Årsavgifter kr/kvm	914	792	685	639
Skuldsättning kr/kvm totalyta	5 413	5 530	5 499	5 644
Skuldsättning kr/kvm brf yta	5 597	5 685	-	-
Räntekänslighet (%)	6	7	8	9
Energikostnad kr/kvm	218	224	228	202
Sparande per kvm	285	154	132	163
Årsavgifternas andel i procent -av totala rörelseintäkter (%)	89	83	-	-

Förändring eget kapital

	Insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	10 013 997	-	10 346 388	907 379	-3 031 907	18 235 857
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämma:</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			2 831 907	-2 831 907		
Balanseras i ny räkning				-3 031 907	3 031 907	
Upplåtelse av						
Årets resultat					952 301	952 301
Belopp vid årets utgång	10 013 997	-	13 178 295	-4 956 435	952 301	19 188 158

Resultatdisposition

Belopp i kr

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	-4 956 435
Årets resultat	<u>952 301</u>
Totalt	-4 004 134

Balanseras i ny räkning	<u>-4 004 134</u>
Summa	-4 004 134

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	9 262 072	8 263 972
Övriga rörelseintäkter	3	<u>256 442</u>	<u>560 393</u>
		9 518 514	8 824 365
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	4	-5 418 985	-8 397 215
Övriga externa kostnader	5	-233 609	-169 459
Personalkostnader	6	-17 885	-441 018
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		<u>-1 037 389</u>	<u>-785 018</u>
Rörelseresultat		2 810 646	-968 345
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	63 667	6 271
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	<u>-1 922 012</u>	<u>-2 069 833</u>
Resultat efter finansiella poster		952 301	-3 031 907
Resultat före skatt		952 301	-3 031 907
Årets resultat		<u>952 301</u>	<u>-3 031 907</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	68 723 339	69 739 736
Inventarier, verktyg och installationer	10	83 968	-
		68 807 307	69 739 736
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	1 543	1 543
		1 543	1 543
Summa anläggningstillgångar		68 808 850	69 741 279
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	19
Övriga fordringar	12	2 468 389	2 826 670
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	172 469	366 174
		2 640 858	3 192 863
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	14	1 889 794	979 717
		1 889 794	979 717
Summa omsättningstillgångar		4 530 652	4 172 580
SUMMA TILLGÅNGAR		73 339 502	73 913 859

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		10 013 997	10 013 997
Fond för yttre underhåll		13 178 295	10 346 388
		<u>23 192 292</u>	<u>20 360 385</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-4 956 435	907 379
Årets resultat		952 301	-3 031 907
		<u>-4 004 134</u>	<u>-2 124 528</u>
Summa eget kapital		<u>19 188 158</u>	<u>18 235 857</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	15	51 680 000	52 480 000
Leverantörsskulder		212 633	11 664
Skatteskulder		45 043	82 370
Övriga kortfristiga skulder	16	413 557	349 007
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 800 111	2 754 961
		<u>54 151 344</u>	<u>55 678 002</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>73 339 502</u>	<u>73 913 859</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		2 810 646	-968 345
Avskrivningar		1 037 389	785 018
Erlagd ränta, ränteintäkter, utdelning Brandkontoret		-1 858 345	-1 916 207
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		1 989 690	-2 099 534
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsesfordringar		118 386	429 060
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-725 395	-461 082
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 382 681	-2 131 556
Investeringsverksamheten			
Inköp maskiner, inventarier och installationer		-104 960	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-104 960	-
Finansieringsverksamheten			
Amortering lån		-800 000	-800 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-800 000	-800 000
Årets kassaflöde		477 721	-2 931 556
Likvida medel vid årets början		3 805 832	6 737 388
Likvida medel vid årets slut		4 283 553	3 805 832

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

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

Ändrade redovisningsprinciper

Har skett övergång till K3 i år från K2.

Avskrivningsposten byggnad redovisar enligt komponentredovisning.

Ingen förändring i jämförelsetalen.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter

Soliditet

Totalt eget kapital / Totala tillgångar

Totala inäkter per kvm

Totala intäkter per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Årsavgift per kvm BR-yta

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Skuldsättning

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

Totala räntebärande skulder per kvm total bostadsrättsyta

Räntekänslighet

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

Energikostnad

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

Sparande

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

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifter/totala intäkter

Redovisning av intäkter

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

Skatt

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

Anläggningstillgångar

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

Avskrivningar

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

Följande avskrivningsprocenter tillämpas:

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

Övriga tillgångar och skulder

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

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

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

Kassaflödesanalys

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter (ingår värme)	8 437 729	7 307 382
Hyror lokaler	358 092	324 132
Hyror garage och p-platser	22 200	22 200
IMD	200 781	385 209
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	23 716	12 840
Övriga hyresintäkter	230 114	231 934
Avgiftsbortfall	-8 400	-8 400
Hyresbortfall	-2 160	-11 325
Summa	9 262 072	8 263 972

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Övriga intäkter	63 966	560 393
Försäkringsersättning	192 476	-
Summa	256 442	560 393

Not 4 Driftskostnader

	2024	2023
Drift		
Fastighetsskötsel, lokalvård och samfällighetsavgift	-	1 128 632
Fastighetsskötsel utöver avtal	67 140	-
Städning/lokalvård	176 142	-
Tillsyn, besiktning, kontroller	17 822	-
Trädgårdsskötsel utöver avtal	36 695	-
Snöröjning	113 358	232 137
Serviceavtal	44 631	-
Reparationer	751 035	565 014
Underhåll	662 101	3 706 166
Försäkringsskador	-	37 010
El	629 707	671 749
Uppvärmning	1 038 897	1 125 552
Vatten	411 457	329 261
Sophämtning	13 774	1 551
Försäkringspremie	166 641	150 232
Samfällighetsavgift	852 996	-
Fastighetsavgift bostäder	192 340	187 502
Fastighetsskatt lokaler	109 927	109 928
Förvaltningsavtalskostnader	-	152 481
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	24 201	-
Panter och överlåtelser	23 845	-
Teknisk förvaltning utöver avtal	39 413	-
Juridiska åtgärder	46 863	-
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	5 418 985	8 397 215

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Telefon-data	7 707	-
Förbrukningsmaterial och inventarier	958	27 058
Administrationskostnader	10 408	16 950
Underhållsplan	51 250	-
Revisionsarvode	49 000	46 309
Konsultkostnader	56 825	14 625
Medlemsavgift	21 980	20 980
Föreningsverksamhet	18 162	17 850
Övriga förvaltningskostnader	17 319	25 687
Summa	233 609	169 459

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2024	2023
Internrevisor	-	15 000
Styrelsearvoden	1 600	297 200
Övriga arvoden	26 951	32 910
Sociala kostnader	-10 666	95 908
	17 885	441 018

Styrelsearvode uppgick till 304 800 kr efter justering av periodisering syns 1 600 kr.

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024	2023
Ränteintäkter avräkningskonto HSB	-	-6 179
Övriga ränteintäkter och liknande poster	-63 667	-92
	-63 667	-6 271

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Räntekostnader lån till kreditinstitut	1 920 985	2 069 833
Övriga räntekostnader	1 027	-
	1 922 012	2 069 833

Not 9 Anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Byggnader och mark</i>		
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	77 796 893	77 796 893
-Mark	6 630 000	6 630 000
-Markanläggningar	7 553	7 553
	<u>84 434 446</u>	<u>84 434 446</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-14 694 710	-13 909 692
-Årets avskrivning enligt plan	-1 016 397	-785 018
	<u>-15 711 107</u>	<u>-14 694 710</u>
Redovisat värde vid årets slut	68 723 339	69 739 736
 Taxeringsvärde		
Byggnader	128 680 000	128 680 000
Mark	160 334 000	160 334 000
	<u>289 014 000</u>	<u>289 014 000</u>
 Bostäder	286 000 000	286 000 000
Lokaler	3 014 000	3 014 000
	<u>289 014 000</u>	<u>289 014 000</u>

Not 10 Inventarier, maskiner och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	19 194	19 194
-Nyanskaffningar under året	104 960	
	<u>124 154</u>	<u>19 194</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
-Vid årets början	-19 194	-19 194
-Årets avskrivning	-20 992	-
	<u>-40 186</u>	<u>-19 194</u>
Redovisat värde vid årets slut	83 968	-

Not 11 Andelar i långfristiga värdepappersinnehav

	2024-12-31	2023-12-31
Andel i HSB	500	500
Övriga andra långfristiga värdepappersinnehav	1 043	1 043
Redovisat värde vid årets slut	1 543	1 543

Not 12 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Avräkningskonto HSB	-	2 826 114
Avräkningskonto Fastighetsägarna	2 393 759	-
Skattekonto	74 630	-
Övriga fordringar	-	556
	<u>2 468 389</u>	<u>2 826 670</u>

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	<u>172 469</u>	<u>366 173</u>
	<u>172 469</u>	<u>366 173</u>

Not 14 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
SHB 1	862 297	827 830
SHB 2	<u>1 027 497</u>	<u>151 887</u>
	<u>1 889 794</u>	<u>979 717</u>

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Konvertering /slutbetalning	Ränta 31/12	2024-12-31	2023-12-31
Stadshypotek	2025-10-30	2,62%	21 516 000	22 316 000
Stadshypotek	2025-01-30	3,65%	<u>30 164 000</u>	<u>30 164 000</u>
			<u>51 680 000</u>	<u>52 480 000</u>
Varav Kortfristig del			<u>51 680 000</u>	<u>52 480 000</u>
			<u>51 680 000</u>	<u>52 480 000</u>

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

Not 16 Övriga kortfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Depositioner	65 421	65 421
Inre fond	111 885	111 885
Övriga kortfristiga skulder	<u>236 251</u>	<u>171 701</u>
	<u>413 557</u>	<u>349 007</u>

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förskottsbetalda årsavgifter	899 550	827 830
Upplupna räntekostnader	126 000	363 524
Övriga upplupna kostnader	<u>774 561</u>	<u>1 563 607</u>
	1 800 111	2 754 961

Övriga noter

Not 18 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	<u>75 821 000</u>	<u>75 821 000</u>
	75 821 000	75 821 000

Not 19 Eventualförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Eventualförpliktelser	<u>Inga</u>	<u>Inga</u>

Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen har initierat en översyn av underhållsplanen som avslutas under första delen av 2025. Det betyder att justeringar kommer att ske i underhållsplanen, såväl kortsiktigt som långsiktigt.

Samfällighetsföreningen påbörjar garagerenovering under maj 2025 i P2 och under 2026 i P1, för mer information hänvisar vi till Minnebergs Samfällighetsförenings årsredovisning och förvaltningsberättelse.

Underskrifter

Stockholm den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Åsa Minoz
ordförande

Göran Eriksson
Ledamot

Johan Hägglund
Ledamot

Helge Koponen
Ledamot

Oliver Nordenström
Ledamot

Susanna Nyström
Ledamot

Karolina Hedlund
Ledamot

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

Johan Malmgren
Av föreningen vald revisor

Martin Feldtenborn
Auktoriserad revisor
Baker Tilly Stockholm



Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.



Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

Noter – tilläggsupplysningar

Noterna förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Sandvik i Stockholm

Org.nr 716418-6889

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Sandvik i Stockholm för räkenskapsåret 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 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. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *internrevisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Den auktoriserade revisorns ansvar

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

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

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

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

Internrevisorns 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.

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

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Sandvik i Stockholm för räkenskapsåret 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. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm, datum enligt digital signatur

Martin Feldtenborn
Auktoriserad revisor
Baker Tilly Stockholm KB

Johan Malmgren
Internrevisor



Kallelse till föreningsstämma

Medlemmarna i bostadsrättsförening SANDVIK kallas härmed till ordinarie föreningsstämma torsdagen den 15 maj år 2025 klockan 19.00 i lokal Båtviken, Svartviksslingan 81. Dagordning enligt nedan.

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Godkännande av dagordning
7. Val av två justerare
8. Val av minst två rösträknare
9. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. Genomgång av styrelsens årsredovisning
11. Genomgång av revisorernas berättelse
12. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av styrelseledamöter och suppleanter
18. Presentation av HSB-ledamot
19. Beslut om antal revisorer och suppleant
20. Val av revisor/er och suppleant
21. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
23. Val av distriktsrepresentant och ersättare till distriktsstämmor samt övriga representanter i HSB
24. Föreningsstämmans avslutande

Årsmöteshandlingar skickas ut via Boendeappen och delas ut i din postbox och i några dagar innan stämman. Föreningen bjuder på mat och kaffe. Välkommen!

Har du frågor?

Mejla styrelsen på info@brfsandvik.se

Röstberättigad • En medlem per bostadsrätt röstar.

Enligt normalstadgarna gäller att om flera medlemmar innehar en bostadsrätt gemensamt har de tillsammans en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i bostadsrättsföreningen har medlemmen en röst. Medlem som inte betalat förfallen insats eller årsavgift har inte rösträtt.

Valberedningsförslag till 2025 års stämma för BRF Sandvik

Vi har under året samarbetat med valberedningar från samfällighetens övriga bostadsrättsföreningar för att synliggöra valberedningen samt det viktiga arbetet som sker i styrelsen, bl.a. genom närvaro på vävstugornas julmarknad och genom artikel i samfällighetens nyhetsblad.

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

- Camilla Holmgren (104), ledamot
- Jenny Mellquist (112), sammankallande

Ledamöter väljs normalt på två år, undantaget fyllnadsval. De ledamöter vars mandatperiod avslutas i samband med ordinarie föreningsstämma 2025 är:

Johan Hägglund (116), Göran Eriksson (112), Oliver Nordenström (112), Karolina Olsson Hedlund (116)

Följande ledamöter är invalda fram till ordinarie föreningsstämma 2026:

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

Förslag av storlek på styrelsen

Valberedningen föreslår att styrelsens storlek återgår till sju (7) ledamöter under 2025.

Val av ledamöter på 2 år (perioden 2025-2027)

Följande ledamöter är valberedningens förslag att väljas till ordinarie föreningsstämma 2027:

Karolina Olsson Hedlund (116) (omval), Philip Nilsson (110) (nyval), Sven Rindegren (110) (nyval) och Erik Blomqvist (112) (nyval)

Val av revisor (ett-årsperiod)

Valberedningen föreslår nyval av ordinarie revisor:

Bertil Isberg (104)

Valberedningen föreslår omval av revisorssuppleant:

Anders Wiberg (104)

Fastställande av arvoden åt styrelse och revisor

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

- **Styrelsearvode:** 4 inkomstbasbelopp
- **Revisorsarvode:** 12% av ett (1) inkomstbasbelopp fördelat enligt följande:
 - 8% (av ett inkomstbasbelopp) är vikt till ordinarie revisor
 - 4% (av ett inkomstbasbelopp) är vikt till revisorssuppleant

Representanter till distriktsstämman

Styrelsen får i uppdrag att utse representanter.

Följande tackas av

Johan Hägglund, Göran Eriksson och Oliver Nordenström.



Fullmakt till stämman

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

Jag är medlem i följande bostadsrättsförening i Minneberg:

Sätt ett kryss i rutan för din förening

☐

Brf. SANDVIK
MINNEBERG

☐

Brf. SVARTVIK
MINNEBERG

☐

Brf. TANGEN
MINNEBERG

☐

Brf. TRANAN
MINNEBERG

Jag kan inte gå på stämman:

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

.....
Bostadsrättshavarens namn (texta)

.....
Ombudets namn (texta)

.....
Lägenhetsnummer

Datum och underskrift

.....
Datum då fullmakten skrivs på

.....
Bostadsrättshavarens underskrift