

2024

ÅRSREDOVISNING

Bostadsrättsföreningen

Sandelsgatan 35

769605-1064



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Flerårsöversikt	6
Resultatdisposition	7

Ekonomi

Resultaträkning	8
Balansräkning – Tillgångar	9
Balansräkning – Eget kapital och skulder	10
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Underskrifter	16

Revisionsberättelse

Styrelsen för BRF Sandelsgatan 35 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Allmänt om verksamheten

Föreningen

Föreningen förvärvade fastigheten Nybyggsgrind 3 med adress Sandelsgatan 35 i Stockholms stad den 1 juni 2001. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening, dvs ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). På fastigheten finns ett flerbostadshus, uppfört 1935.

Föreningen innehar marken med äganderätt. Marken på innergården är del i en samfällighet och utgör gemensam gård för samtliga fastigheter i kvarteret. Gården sköts gemensamt och bekostas av alla fastigheter i förhållande till respektive fastighets bostadsyta.

Föreningen tillämnar Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2). En 50-årig underhållsplan finns och uppdateras årligen.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 29 maj 2024.

Föreningens ledning

Styrelsen har sedan föregående föreningsstämma haft följande sammansättning.

Lars Göran Bergvind	ordinarie och ordförande
Linda Brantingson	ordinarie och kassör
Ulrika Gustafsson Myslinski	ordinarie och sekreterare
Fredrik Hildebrand	ordinarie
Anders Jörnsköld	ordinarie
Sonja Kukkonen	ordinarie
Patrick Westerlund	ordinarie
Siri Nöjd	suppleant

Valberedning

John Anderin, Tina de Plaa och Arthur Rapaport har varit valberedning.

Revisorer

Margareta Kleberg, auktoriserad revisor, ordinarie BDO Mälardalen AB & Ingrid Melbi, internrevisor.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas av styrelsen samt av ordinarie styrelseledamöter, två i förening.

Sammanträden

Styrelsen har haft 12 protokollförda sammanträden under året.

Förvaltning

För förvaltningen av fastigheten anlitas bl.a. följande företag:

Typ	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Storholmen Förvaltning AB
Fastighetsskötsel och städning	Åkerlunds Fastighetsservice AB
Internetleverantör	Tele2 och Bredband 2
Kabel-TV	Tele2 - grundutbud ingår i månadsavgiften
Trädgård	Två Smälningar AB
Tak och plåtarbeten	Plåt & Byggkonsult J-E Svensson AB

Föreningen är medlem i Stockholms Fastighetsägarförening.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar AB. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Lägenheter

Fastigheten inrymmer 40 lägenheter med följande fördelning:

Lägenhetstyp	Antal	Procent
1 Rok	17	42
2 Rok	15	38
3 Rok	8	20
Totalt	40	100

Föreningen disponerar tre garageplatser för bil och åtta mindre platser för MC, cykel ed. Under året har samtliga platser för bil varit uthyrda. De mindre platserna har under året successivt ökat i antal och vid årets utgång var samtliga åtta uthyrda.

Under året har tre bostadsrätter överlåtits, en lägenhet var uthyrd i andra hand under hösten.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har totalt 300 000 kr av föreningens lån amorterats, vilket motsvarar en minskning av lånen med 135 kr per kvm. På grund av det rådande ränteläget har samtliga lån varit rörliga fram till 4 november, då ett lån om 3,4 mkr bands på två år.

Medlemsavgifterna höjdes med 5% den 1 april och parkeringsplatserna för bil höjdes med 500 kr per månad. Under hösten har avgifterna åter diskuterats med anledning av den avsevärt högre kostnadsnivå vi har jämfört med 2022, samt de bestående högre räntekostnaderna. En del besparingar har genomförts för att motverka de ökade utgifterna, och fler platser för uthyrning har skapats i garaget. I avvaktan på mer information om ränteutvecklingen och nya leverantörspriser för 2025, har styrelsen valt att lämna medlemsavgifterna oförändrade under första kvartalet 2025.

Säkerheten i huset har varit en prioriterad fråga för styrelsen under året och brandsäkerheten har som vanligt kontrollerats och befunnits god.

Den årliga fastighetsbesiktningen genomfördes under hösten tillsammans med fastighetsskötaren. Inga anmärkningar kunde konstateras. Taket har besiktigats av takfirman och befunnits vara i bra skick, dock

behöver vi under våren 2025 reparera de tillfälliga tätningarna av hålen från de tidigare gångbryggorna. Golvet på piskbalkongen är slitet och styrelsen har planerat för en omläggning av golvet 2026.

Arbetsgruppen för att se över möjliga energibesparande åtgärder har arbetat vidare. Under året har vi sammanställt katalogen över tänkbara åtgärder, samt fokuserat på en lösning för att återvinna den varma frånluften. Katalogen och ett eventuellt beslutsunderlag för investeringar kommer att presenteras för medlemmarna under 2025.

På medlems initiativ gjordes en gemensam upphandling av nya toalettstolar för de som önskade byta de gamla.

En radonmätning görs under vintern i utvalda lägenheter, under våren genomförs en balkongbesiktning och en mindre stamspolning.

Trädgården sköter vi gemensamt med andra fastigheter i samfälligheten. Under året har fokus legat på etableringsskötsel av de äppelträd, buskar och perenner som planterades 2023.

Aktiviteter under 2024

Informationsbrevet till oss på Sandelsgatan 35 har distribuerats via email till samtliga medlemmar 8 gånger under året.

Informationsstund och mingel avslutade föreningsstämman i maj och i december hade vi glöggmingel i entrén. En gemensam städdag genomfördes i april och avslutades med en fikastund.

Väsentliga underhålls- och reparationsinsatser 2002 - 2024

År	Aktivitet
2002	Under hösten 2002 genomfördes ett stambyte i fastigheten. Badrummen helrenoverades med nya tätskikt, kaklades samt renoverades med klinkergolv. Snålspolande toaletter installerades. I köken byttes vattenledningar och vattenkranar. Elledningarna i fastigheten och i lägenheterna byttes. Termostater installerades på flertalet radiatorer i fastigheten.
2002	Provtagning av en bärande stomme i fastigheten genomfördes och provet innehåller inte aluminatcement.
2002-2004	Rökkanalerna i de lägenheter (15 st) som har öppna spisar provtrycktes. De spisar som var otäta har tätats under 2003 (6 st) resp. 2004 (1 st). Ny provtryckning gjordes efter tätningen. Samtliga åtgärdade rökkanaler blev då godkända.
2003	Renovering av tvättstugan. Väggarna kaklades och golvet renoverades med klinkergolv. Nya tvättmaskiner och nytt torkskåp installerades. Renovering och målning av samtliga yttre fönsterbågar i fastigheten. Nya ventilationsuttag installerades i fönstren. Installation av tryckstegringspump för att säkerställa ett tillräckligt vattentryck högst upp i fastigheten.
2009	Under 2009 installerades en ny värmeväxlare i fastigheten. En brandbesiktning utfördes. Installation av barnvagnsramp i entrétrappan mot gatan.

- 2010 Byte av tre dörrar till högre brandklass, vind, källare och elrum. Anordnande av ny evakueringsmöjlighet från källaren mot gården. Nytt serviceavtal tecknas för maskinerna i tvättstugan. Påbörjat allmän upprustning av källarutrymmena. Renovering av samtliga brunnar i källaren. Inmätning av undercentralen.
- 2011 Renovering av delar av taket, nygjutning av samtliga balkonger samt putsning och infärgning av fasaden i ny kulör.
- 2012 Installation av värmekabel i hänggrännor och stuprör. Byte av utgående avloppsledning, från fasad till gatan. Iordningsställande av utrymme i källaren för lokalvård
- 2013 Kontroll av brandvarnarna i lägenheterna. 10 lägenheter saknade fungerande brandvarnare. Utrymningsskyltar har satts upp på vinden och i källaren. Brandtätning av ledningsgenomföringar. Garagenedfarten är utrustad med vätskeburen markvärme som säkerställer att nedfarten inte isbeläggs. Detta är nödvändigt då nedfarten används vid sophämtning. Garantibesiktning genomfördes för de nya balkongerna, balkongskärmarna, fasaden och taket. Tätning av skorstenspipor som fått anmärkningar vid tidigare inspektion genomfördes. Kostnaden har betalats av respektive bostadsrättsinnehavare där arbeten skett.
Installation av ny tryckstegringspump
Installation av ny port mot baksidan av huset. Målning av vissa av de gemensamma utrymmena i källaren.
- 2014 Ombyggnad av hissen med ny motor och ny inredning.
- 2015 Installation av fibernät i samtliga lägenheter. Radonmätning utfördes.
- 2016 Installation av säkerhetsdörrar i samtliga lägenheter (respektive medlem svarade för drygt 2/5 av totalkostnaden). Spolning av avloppen. Planering av målning av trapphuset inleddes. Målning av ytterbågarna på fönster. OVK-besiktning.
- 2017 Trapphuset renoverades. Nytt dörrparti installerades i entrén.
Brandskyddsbesiktning utfördes och rekommenderade åtgärder, såsom bl.a. installation av brandvarnare i trapphus och på vinden, genomfördes. Fasad och balkonger garantibesiktigades. Garantiarbeten påbörjades och kommer att slutföras under 2018.
- 2018 Som en följd av fasadrenoveringen som utfördes 2011 utfördes vissa garantiarbeten under året. Det innebar framförallt att balkongplåtarna byttes ut mot nya balkongplåtar i aluminium. Eftersom det innebar en längre livslängd på dessa balkongplåtar svarade föreningen för en viss, mindre, andel av kostnaden, 75 000 kr exkl. moms. Ett avloppsrör under källaren byttes ut efter ett läckage.
- 2019 Avtalet om ekonomisk förvaltning med Storholmen Förvaltning AB omförhandlades vilket ledde till att det fasta arvudet sänktes med ca 30 %. Det nya avtalet gäller fr.o.m. 1 augusti 2019. Styrelsen har tagit fram policy för andrahandsuthyrning respektive amortering av föreningens lån. Vid årsmötet 2019 bestämdes att värmeslingor ska installeras på gården

från trottoaren till entrén. Styrelsen genomför för närvarande en upphandling av den installationen.

- 2020 Årsmötet 2020 beslutade - med ändring av det beslut som togs vid årsmötet 2019 att värmeslingor inte skulle installeras på gången från trottoaren till entrén. De två tvättmaskinerna byttes mot nya. Stamspolning genomfördes.
- 2021 Nya stuprör installerades, liksom ny takvärmeanläggning, nya nödutgångsskyltar och nya brandvarnare i trapphuset. Nytt torkskåp installerades i tvättstugan. Avtalet om fastighetsskötsel och städning omförhandlades vilket ledde till en samtidig utökning av tjänsterna och besparing om 9 000kr/år (7 %).
- 2022 Kärlskåp för hushållssopor och matavfall upphandlades och installerades. OVK genomfördes, med några anmärkningar som kommer att åtgärdas under 2023. En översyn av energiförbrukningen genomfördes och en arbetsgrupp för att se över möjliga besparingsåtgärder har bildats. Styrelsen har tagit fram anvisningar för ombyggnad och renovering.
- 2023 Fönster, balkongdörrar och ytterdörrar i källarvåningen förbättringsmålades, ventilationskanalerna rengjordes och säkerhetsdörrarna servades. Nya stadgar har antagits på två föreningsstämmor.
- 2024 Dagvattenbrunnarna spolades och en konsultledd utredning av frånluftsåtervinning har genomförts.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 918	1 821	1 797	1 797	2 178
Resultat efter finansiella poster	-271	-422	-63	-194	-284
Soliditet (%)	83	83	82	82	81
Årsavgifter kr/kvm BOA	804	775	775	775	775
Årsavgifternas andel i % av tot.intäkter	92	92	89	0	0
Lån kr/kvm BOA (kr)	3 575	3 710	3 891	3 995	4 222
Lån kr/kvm totalyta (kr)	3 457	3 589	3 764	0	0
Elkostnad kr/kvm totalyta (kr)	28	23	30	22	15
Värmekostnad kr/kvm totalyta (kr)	184	182	161	172	151
Vattenkostnad kr/kvm totalyta (kr)	48	38	30	30	50
Energikostnad/kvm totalyta (kr)	260	241	291	224	216
Sparande kr/kvm totalyta (kr)	124	217	247	247	256
Räntekänslighet (%)	4	5	5	5	0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked; 2 285 kvm, varav 2 210 kvm bostäder.

Noll belopp under tidigare år innebär endast att nyckeltalet är nytt för året redovisning och har ej använts för att räkna ut historiska år.

Upplysning av redovisad förlust

Föreningens kostnader har fortsatt att öka kraftigt, främst vad gäller räntor, fjärrvärme och vatten, men även andra leverantörer har ökat sina priser. En strikt budgetkontroll av övriga kostnader har tillämpats under året. Årsavgiften höjdes med 5% från 1 april 2024 och intäkterna från uthyrning av garageplatser och förråd har under året ökat väsentligt, genom höjda priser och ett utökat antal platser för mindre fordon. Räntekostnaderna har toppat under 2024 och är nu i fallande, men ser ut att stanna på en avsevärt högre nivå än före 2023.

Intäktsökningarna har inte räckt till för att täcka upp de kraftiga kostnadsökningar vi haft under de två senaste åren. Därför agerar styrelsen nu för att ta föreningen tillbaka till en ekonomi i balans och har beslutat att höja årsavgiften med 5% från 1 maj 2025 och samtidigt guida för att ytterligare en höjning kan komma att behövas inför 2026.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	35 932 409	13 311 934	838 488	-7 977 831	-421 644	41 683 356
Avsättning till underhållsfond:			343 371	-343 371		0
lanspråktagande till underhållsfond:			-359 763	359 763		0
Disposition av föregående års resultat:				-421 644	421 644	0
Årets resultat					-270 554	-270 554
Belopp vid årets utgång	35 932 409	13 311 934	822 096	-8 383 083	-270 554	41 412 802

Förslag till behandling av redovisat resultat

Styrelsen föreslår att föreningens redovisade resultat (kronor):

Balanserat resultat	-8 383 083
Årets resultat	-270 554
	-8 653 637

Behandlas så att	
Stadgeenlig avsättning till yttre underhållsfond	343 371
lanspråktagande yttre underhållsfond	0
I ny räkning överföres	-8 997 008
	-8 653 637

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	1 918 094	1 820 884
Övriga intäkter		7 392	31 708
Försäkringsersättning		0	10 579
Summa rörelseintäkter		1 925 486	1 863 171
Föreningens kostnader			
Fastighetskostnader	3	-983 959	-1 285 462
Förvaltningskostnader	4	-176 467	-147 315
Föreningens övriga kostnader		-25 232	-13 690
Styrelse- och revisionsarvoden	5	-81 468	-84 853
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-554 261	-555 327
Summa rörelsekostnader		-1 821 387	-2 086 647
Rörelseresultat		104 099	-223 476
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 024	4 369
Räntekostnader och liknande resultatposter		-381 677	-202 537
Summa finansiella poster		-374 653	-198 168
Resultat efter finansiella poster		-270 554	-421 644
Årets resultat		-270 554	-421 644

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	49 308 650	49 862 911
Summa materiella anläggningstillgångar		49 308 650	49 862 911
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	8 792
Övriga fordringar		1 604	1 543
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	28 876	34 882
Summa kortfristiga fordringar		30 480	45 217
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		370 993	345 653
Summa omsättningstillgångar		401 473	390 870
SUMMA TILLGÅNGAR		49 710 123	50 253 781

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

35 932 409

35 932 409

Upplåtelseavgifter

13 311 934

13 311 934

Fond för yttre underhåll

822 096

838 488

Summa bundet eget kapital

50 066 439

50 082 831

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-8 383 083

-7 977 831

Årets resultat

-270 554

-421 644

Summa fritt eget kapital

-8 653 637

-8 399 475

Summa eget kapital

41 412 802

41 683 356

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

8, 9

3 400 000

0

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

8, 9

4 500 000

8 200 000

Leverantörsskulder

70 072

85 020

Skatteskulder

7 368

6 112

Övriga skulder

5 000

1 240

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

10

314 881

278 053

Summa kortfristiga skulder

4 897 321

8 570 425

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

49 710 123

50 253 781

Kassaflödesanalys	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten	11		
Resultat efter finansiella poster		-270 554	-421 644
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		554 261	555 327
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		283 707	133 683
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		8 792	3 620
Förändring av kortfristiga fordringar		5 945	124 309
Förändring av leverantörsskulder		-14 948	-5 017
Förändring av kortfristiga skulder		41 843	-26 200
Kassaflöde från den löpande verksamheten		325 339	230 395
Finansieringsverksamheten			
Amortering lån		-300 000	-400 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-300 000	-400 000
Årets kassaflöde		25 339	-169 605
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		345 653	515 168
Likvida medel vid årets slut		370 992	345 563

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om *årsredovisning i mindre företag* (K2).

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Byggnadsinventarier	20 år
Fasad/balkong	50 år
Målning fönster	15 år
Markiser	50 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Totalt eget kapital i procent av balansomslutning.

Skuldsättning/kvm (kr)

Anger per lånestockens del per kvadratmeter av föreningens totalyta.

Räntekänslighet (%)

Anger hur många procent föreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Energikostnad/kvm total yta (kr)

Anger kostnaden för el, värme och vatten per kvadratmeter av föreningens totala areal.

Årets sparande och årets sparande/kvm total yta (kr)

Anger föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	1 777 644	1 713 384
Hyror, garage och p-plats	126 000	93 500
Hyror, förråd	12 450	14 000
Förråd	2 000	0
	1 918 094	1 820 884

I avgiften ingår värme, vatten och kabel-TV

Not 3 Fastighetskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel	82 099	68 399
Städning	55 900	52 500
Värme	419 370	415 946
El	64 964	50 641
Vatten och avlopp	110 680	83 919
Sophämtning/renhållning	25 370	25 832
Löpande reparationer	38 656	32 561
Reparation vattenskador	0	4 388
Planerade underhåll	0	359 763
Underhåll, reparationer och övrig drift	117 150	123 384
Fastighetsavgift bostäder	69 770	68 130
	983 959	1 285 463

Not 4 Förvaltningskostnader

	2024	2023
Försäkringskostnader	48 228	44 985
Ekonomisk förvaltning	85 528	90 736
Funktionskontroll av undercentral	12 111	11 593
Energiutredning	30 600	0
	176 467	147 314

Not 5 Styrelse- och revisionsarvoden

	2024	2023
Styrelsearvoden	29 648	27 250
Sociala avgifter arvoden	6 825	6 759
Revisionsarvoden	44 995	50 844
	81 468	84 853

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	57 716 685	57 716 685
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	57 716 685	57 716 685
Ingående avskrivningar	-7 853 774	-7 298 447
Årets avskrivningar	-554 261	-555 327
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 408 035	-7 853 774
Utgående redovisat värde	49 308 650	49 862 911
Taxeringsvärden byggnader	33 457 000	33 457 000
Taxeringsvärden mark	81 000 000	81 000 000
	114 457 000	114 457 000

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringskostnader	20 941	18 910
Upplupna kostnader, bredband	7 935	7 895
Upplupna förvaltningskostnader	0	4 952
Fordran hos leverantör	0	3 125
	28 876	34 882

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek	2,76	2026-10-30	3 400 000	3 500 000
Stadshypotek	3,25	2025-03-03	1 200 000	1 300 000
Stadshypotek	3,70	2025-01-30	3 300 000	3 400 000
			7 900 000	8 200 000

I balansräkningen redovisas lån som förfaller eller villkorsändras under nästkommande räkenskapsår som kortfristig skuld enligt nya direktiv från BFN enligt K2-regelverket.

I noten redovisas planerad amortering som kortfristig skuld.

Not 9 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	17 077 469	17 077 469
	17 077 469	17 077 469

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda avgifter/hyror	158 004	144 420
Beräknade upplupet styrelsearvode	23 250	23 250
Beräknade upplupna socialavgifter	7 305	7 305
Upplupna räntekostnader	37 872	21 452
Upplupna kostnader, fjärrvärme	58 178	63 591
Upplupna kostnader, vatten & avlopp	17 614	14 115
Upplupna kostnader, sophämtning	5 075	3 921
Upplupna kostnader, el	7 583	0
	314 881	278 054

Not 11 Tilläggsupplysning till kassaflödesanalysen

	2024-12-31	2023-12-31
Erhållen ränta	7 024	4 369
Erlagd ränta	365 257	202 455
	372 281	206 824

Den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Stockholm

Lars Göran Bergvind

Linda Brantingson

Ulrika Gustafsson Myslinski

Fredrik Hildebrand

Anders Jörnsköld

Sonja Kukkonen

Patrick Westerlund

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

Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor

Ingrid Melbi
Internrevisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

09.04.2025 09:34

SENT BY OWNER:

Martin Lilja • 07.04.2025 10:13

DOCUMENT ID:

H1xQ7tbZ0kl

ENVELOPE ID:

rJXQFb-0Kx-H1xQ7tbZ0kl

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2024 Brf Sandelsgatan 35.pdf
16 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. LINDA BRANTINGSON [REDACTED]	Signed Authenticated	07.04.2025 10:18 07.04.2025 10:17	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1974/11/12) IP: 83.252.112.204
2. ANDERS CARL PHILIP JÖRNSKÖLD [REDACTED]	Signed Authenticated	07.04.2025 14:44 07.04.2025 11:09	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1981/03/31) IP: 172.226.49.0
3. FREDRIK HILDEBRAND [REDACTED]	Signed Authenticated	08.04.2025 10:39 08.04.2025 10:36	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1972/05/25) IP: 87.96.145.225
4. Lena Ulrika Gustafsson Myslinski [REDACTED]	Signed Authenticated	08.04.2025 16:50 08.04.2025 16:50	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1977/09/23) IP: 94.191.137.168
5. Sonja Kukkonen [REDACTED]	Signed Authenticated	08.04.2025 20:24 08.04.2025 20:22	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1981/05/15) IP: 37.250.16.117
6. LARS-GÖRAN BERGVIND [REDACTED]	Signed Authenticated	08.04.2025 22:40 08.04.2025 22:37	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1957/02/18) IP: 83.252.112.237
7. Åke Johannes Patrick Westerlund [REDACTED]	Signed Authenticated	09.04.2025 09:07 09.04.2025 09:06	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1972/08/02) IP: 104.28.31.64
8. Anna Margareta Elisabet Kleberg [REDACTED]	Signed Authenticated	09.04.2025 09:33 09.04.2025 09:32	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/10/02) IP: 217.119.170.26
9. INGRID MELBI [REDACTED]	Signed Authenticated	09.04.2025 09:34 09.04.2025 09:08	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1950/05/28) IP: 217.215.109.12

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sandelskatan 35 i Stockholm
Org.nr. 769605-1064

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sandelskatan 35 i Stockholm för år 2024.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Den auktoriserade revisorns ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar 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.

Den förtroendevalde 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.

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 Sandelsgatan 35 i Stockholm för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorers ansvar

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

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

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

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

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

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

STOCKHOLM den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor

Ingrid Melbi
Förtroendevald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

09.04.2025 09:32

SENT BY OWNER:

Martin Lilja • 07.04.2025 10:15

DOCUMENT ID:

SJgTtZbCke

ENVELOPE ID:

H1JptZZAkI-SJgTtZbCke

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelser Brf Sandelsgatan 35.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
INGRID MELBI 	 Signed Authenticated	07.04.2025 19:38 07.04.2025 19:36	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1950/05/28) IP: 95.193.168.123
Anna Margareta Elisabet Kleberg 	 Signed Authenticated	09.04.2025 09:32 09.04.2025 09:31	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/10/02) IP: 217.119.170.26

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed