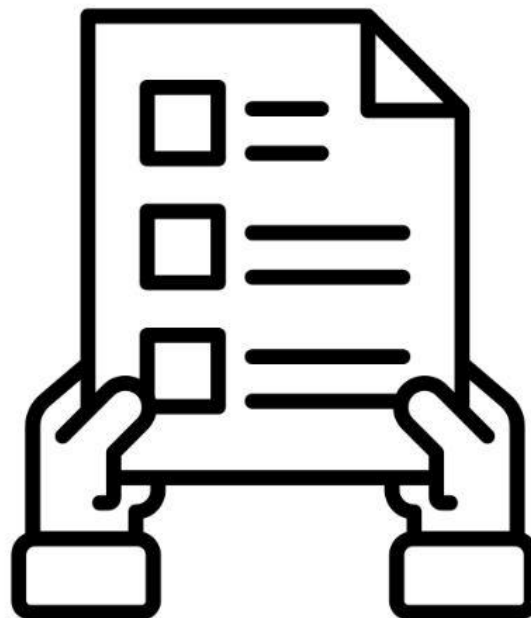
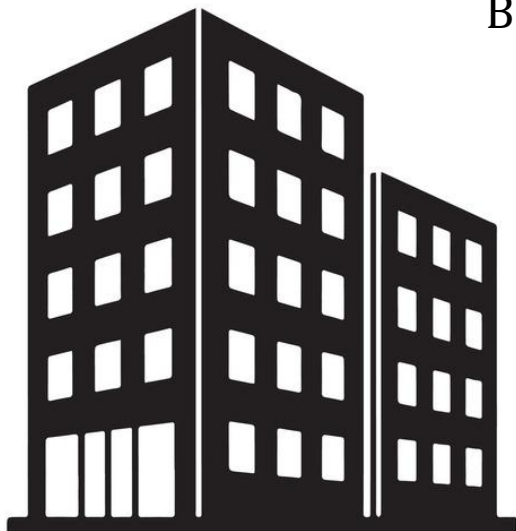


ÅRSREDOVISNING 2025

Bostadsrättsföreningen
Sandelsgatan 35
769605-1064




STORHOLMEN

förvaltning

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 2025.

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 20 maj 2025.

Föreningens ledning

Styrelsen har sedan föregående föreningsstämma haft följande sammansättning.

Lars Göran Bergvind	ordinarie och ordförande
Siri Krönlein	ordinarie och kassör
Ulrika Gustafsson Myslinski	ordinarie och sekreterare (t o m september 2025 då hon avgick ur styrelsen pga flytt)
Fredrik Hildebrand	ordinarie (utsedd till sekreterare fr o m oktober 2025)
Eva Jivmark	ordinarie
Anders Jörnsköld	ordinarie
Sonja Kukkonen	ordinarie

Valberedning

Vid föregående föreningsstämma valdes John Anderin, Tina de Plaa och Arthur Rapaport till valberedning.

Revisorer

Vid föregående föreningsstämma valdes Margareta Kleberg, auktoriserad revisor, BDO Mälardalen AB. Ingrid Melbi valdes till internrevisor.

Firmateckning

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

Sammanträden

Styrelsen har haft tretton 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 Smålänningar 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. Vid årets utgång var fem av de mindre platserna uthyrda.

Under året har fyra bostadsrätter överlåtits, en lägenhet var uthyrd i andra hand från januari till november.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under räkenskapsåret amorterades 400 000 kr av föreningens lån, vilket motsvarar en minskning av skuldsättningen med 181 kr per kvm. Merparten av lånen har varit bundna med korta löptider och förfaller under 2026. Den tidigare strategin med treåriga bindningstider och spridda förfall över tid övergavs i samband med ränteuppgången. Arbete med uppdaterad finansieringsstrategi pågår och fortsätter under 2026.

Mot bakgrund av ökade kostnader för främst värme, vatten och avfall samt kvarstående högre räntekostnader har föreningen arbetat med successiva avgiftsjusteringar inom ramen för föreningens långsiktiga planering, för att hantera den obalans mellan intäkter och kostnader som uppstått sedan 2022. Medlemsavgifterna höjdes med 5 % från den 1 maj 2025 samt med ytterligare 5 % från den 1 februari 2026.

Föreningsstämman i maj beslutade om att gå vidare med investering i en anläggning för frånluftsåtervinning, som en del i föreningens långsiktiga arbete med driftsekonomi och energiprestanda. Projektering upphandlades under hösten och offertförfrågningar planeras till våren 2026. Nytt beslut fattas inför genomförande. Medlemsmöte planeras inför beslut.

Trygghet och säkerhet i fastigheten är prioriterade frågor för styrelsen. Under hösten genomfördes

självkontroller av brandsäkerheten tillsammans med medlemmarna. Brandsäkerhetsutrustningen i gemensamma lokaler besiktigas årligen och noterades den 28 januari 2026 vara utan anmärkning.

Årlig fastighetsbesiktning genomfördes enligt underhållsplan utan noterade brister. Golvet på piskbalkongen bedöms vara slitet och omläggning planeras till hösten 2026.

Föreningen arbetar löpande enligt fastställd underhållsplan med fokus på långsiktigt bevarande av fastighetens tekniska och ekonomiska värden.

Spolning av stammarnas stickledningar utfördes under våren.

Radonmätning genomförs i två steg under vintersäsongerna 2024/2025 respektive 2025/2026 i utvalda lägenheter.

Trädgården sköts gemensamt inom samfälligheten. Fokus har legat på etableringsskötsel av planteringar från 2023.

Aktivitet under 2025

Informationsbrev till boende på Sandelsgatan 35 distribuerades via e-post vid tio tillfällen under året.

Föreningsstämman i maj avslutades med informationsstund och enklare mingel. Glöggmingel arrangerades i december. Flexibel vårstädning genomfördes under maj-juni.

Husets och kvarterets 90-årsjubileum uppmärksammades i september genom en gårdsfest. Festskrift framtagen av Monica Wåglund och Henry Bronett delades ut till medlemmarna. Jubileumsplakett monterades på fasaden intill porten.

Väsentliga underhålls- och reparationsinsatser 2002 2023

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 barnvagnsram 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 hängrännor 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 tryckstegringspumpInstallation 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 arvodet 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 genomfördes.
- 2025 Spolning av stammarnas stickledningar utfördes.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 997	1 918	1 821	1 797	1 797
Resultat efter finansiella poster	-63	-271	-422	-63	-194
Soliditet (%)	84	83	83	82	82
Årsavgifter kr/kvm BOA	841	804	775	775	775
Årsavgifternas andel i % av tot.intäkter	92	92	92	89	0
Lån kr/kvm BOA (kr)	3 394	3 575	3 710	3 891	3 995
Lån kr/kvm totalyta (kr)	3 282	3 457	3 589	3 764	0
Elkostnad kr/kvm totalyta (kr)	23	28	23	30	22
Värmekostnad kr/kvm totalyta (kr)	195	184	182	161	172
Vattenkostnad kr/kvm totalyta (kr)	49	48	38	30	30
Energikostnad/kvm totalyta (kr)	267	260	241	291	224
Sparande kr/kvm totalyta (kr)	214	124	217	247	247
Räntekänslighet (%)	4	4	5	5	5

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

Årets resultat uppgår till en förlust om 63 000 kr och ska ses mot bakgrund av de ökade kostnader och ränteutgifter som uppstod från 2022. Styrelsen har därefter arbetat långsiktigt med successiva justeringar av årsavgifterna för att anpassa intäkterna till kostnadsnivån, vilket nu har bidragit till ett mer balanserat resultat och att ett tillfredsställande sparande återställts.

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	822 096	-8 383 083	-270 554	41 412 802
Avsättning till underhållsfond:			343 371	-343 371		0
Disposition av föregående års resultat:				-270 554	270 554	0
Årets resultat					-62 797	-62 797
Belopp vid årets utgång	35 932 409	13 311 934	1 165 467	-8 997 008	-62 797	41 350 005

Förslag till behandling av redovisat resultat

Styrelsen föreslår att föreningens redovisade resultat (kronor):

Balanserat resultat	-8 997 008
Årets resultat	-62 797
	-9 059 805

Behandlas så att	
Stadgeenlig avsättning till yttre underhållsfond	346 983
lanspråktagande yttre underhållsfond	-68 228
I ny räkning överföres	-9 338 560
	-9 059 805

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

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	1 997 344	1 918 094
Övriga intäkter		21 932	7 392
Summa rörelseintäkter		2 019 276	1 925 486
Föreningens kostnader			
Fastighetskostnader	3	-1 046 312	-983 959
Förvaltningskostnader	4	-154 222	-176 467
Föreningens övriga kostnader		-28 765	-25 232
Styrelse- och revisionsarvoden	5	-79 718	-81 468
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-553 207	-554 261
Summa rörelsekostnader		-1 862 224	-1 821 387
Rörelseresultat		157 052	104 099
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 396	7 024
Räntekostnader och liknande resultatposter		-223 245	-381 677
Summa finansiella poster		-219 849	-374 653
Resultat efter finansiella poster		-62 797	-270 554
Årets resultat		-62 797	-270 554

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	48 755 443	49 308 650
Summa materiella anläggningstillgångar		48 755 443	49 308 650
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		6 770	0
Övriga fordringar		6 215	1 604
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	51 976	28 876
Summa kortfristiga fordringar		64 961	30 480
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		457 057	370 993
Summa omsättningstillgångar		522 018	401 473
SUMMA TILLGÅNGAR		49 277 461	49 710 123

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

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

1 165 467

822 096

Summa bundet eget kapital

50 409 810

50 066 439

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-8 997 008

-8 383 083

Årets resultat

-62 797

-270 554

Summa fritt eget kapital

-9 059 805

-8 653 637

Summa eget kapital

41 350 005

41 412 802

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

8, 9

0

3 400 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

8, 9

7 500 000

4 500 000

Leverantörsskulder

87 541

70 072

Skatteskulder

8 053

7 368

Övriga skulder

17 200

5 000

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

10

314 662

314 881

Summa kortfristiga skulder

7 927 456

4 897 321

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

49 277 461

49 710 123

Kassaflödesanalys	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten	11		
Resultat efter finansiella poster		-62 797	-270 554
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		553 207	554 261
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		490 410	283 707
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-6 770	8 792
Förändring av kortfristiga fordringar		-27 711	5 945
Förändring av leverantörsskulder		17 469	-14 948
Förändring av kortfristiga skulder		12 667	41 843
Kassaflöde från den löpande verksamheten		486 065	325 339
Finansieringsverksamheten			
Amortering lån		-400 000	-300 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-400 000	-300 000
Årets kassaflöde		86 065	25 339
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		370 993	345 653
Likvida medel vid årets slut		457 058	370 992

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

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	1 859 024	1 777 644
Hyror, garage och p-plats	120 845	126 000
Hyror, förråd	13 300	12 450
Förråd	4 175	2 000
	1 997 344	1 918 094

I avgiften ingår värme, vatten och kabel-TV

Not 3 Fastighetskostnader

	2025	2024
Fastighetsskötsel	71 571	82 099
Städning	62 660	55 900
Värme	447 101	419 370
El	51 720	64 964
Vatten och avlopp	112 828	110 680
Sophämtning/renhållning	34 462	25 370
Löpande reparationer	38 619	38 656
Planerade underhåll	68 228	
Underhåll, reparationer och övrig drift	83 553	117 150
Fastighetsavgift bostäder	75 570	69 770
	1 046 312	983 959

Not 4 Förvaltningskostnader

	2025	2024
Försäkringskostnader	51 406	48 228
Ekonomisk förvaltning	95 841	85 528
Funktionskontroll av undercentral *	3 150	12 111
Energiutredning	3 825	30 600
	154 222	176 467

* Kostnaden är periodiserad på 2026, endast 3 månader avser 2025.

Not 5 Styrelse- och revisionsarvoden

	2025	2024
Styrelsearvoden	30 400	29 648
Sociala avgifter arvoden	7 953	6 825
Revisionsarvoden	41 365	44 995
	79 718	81 468

Not 6 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	57 716 685	57 716 685
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	57 716 685	57 716 685
Ingående avskrivningar	-8 408 035	-7 853 774
Årets avskrivningar	-553 207	-554 261
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 961 242	-8 408 035
Utgående redovisat värde	48 755 443	49 308 650
Taxeringsvärden byggnader	39 661 000	33 457 000
Taxeringsvärden mark	76 000 000	81 000 000
	115 661 000	114 457 000

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringskostnader	21 760	20 941
Upplupna kostnader, bredband	8 068	7 935
Upplupna förvaltningskostnader	0	0
Upplupen ränteintäkt	198	0
	30 026	28 876

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Stadshypotek	2,76	2026-10-30	3 400 000	3 400 000
Stadshypotek	2,70	2026-03-03	900 000	1 200 000
Stadshypotek	2,76	2026-04-30	3 200 000	3 300 000
			7 500 000	7 900 000

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

I noten redovisas planerad amortering som kortfristig skuld.

Not 9 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	17 077 469	17 077 469
	17 077 469	17 077 469

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda avgifter/hyror	165 614	158 004
Beräknade upplupet styrelsearvode	23 250	23 250
Beräknade upplupna socialavgifter	7 305	7 305
Upplupna räntekostnader	31 922	37 872
Upplupna kostnader, fjärrvärme	61 517	58 178
Upplupna kostnader, vatten & avlopp	19 311	17 614
Upplupna kostnader, sophämtning	5 744	5 075
Upplupna kostnader, el	0	7 583
	314 663	314 881

Not 11 Tilläggsupplysning till kassaflödesanalysen

	2025-12-31	2024-12-31
Erhållen ränta	3 395	7 024
Erlagd ränta	228 831	365 257
	232 226	372 281

Årsredovisningens innehåll beslutades den:

Stockholm 2026-03-18

Lars Göran Bergvind

Siri Krönlein

Eva Jivmark

Fredrik Hildebrand

Anders Jörnsköld

Sonja Kukkonen

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

Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor

Ingrid Melbi
Internrevisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

26.04.2026 17:33

SENT BY OWNER:

Margareta Kleberg · 21.04.2026 17:07

DOCUMENT ID:

HkeZjzGBp-g

ENVELOPE ID:

BJ-oMfSaZe-HkeZjzGBp-g

DOCUMENT NAME:

411_Årsredovisning_justerad_260421_R1.pdf

16 pages

SHA-512:

a51f450e3aa5138d3b654db4be03a0f56e460ee7fe05d8
51d02e89b89bc7749cd298398948abeda3206120daa76
e5db1dbb65463bd5a1081c13b0dcf857d1945

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

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. FREDRIK HILDEBRAND	 Signed	21.04.2026 17:15	eID	Swedish BankID
	Authenticated	21.04.2026 17:14	Low	IP: 194.132.20.15
2. Anders Carl Philip Jörns köld	 Signed	21.04.2026 18:35	eID	Swedish BankID
	Authenticated	21.04.2026 18:33	Low	IP: 2a00:801:7f9:4bc7:2935:589e:d429:8a0a
3. Siri Märta Kristina Krönle in	 Signed	21.04.2026 21:00	eID	Swedish BankID
	Authenticated	21.04.2026 20:59	Low	IP: 87.96.145.198
4. LARS-GÖRAN BERGVIND	 Signed	21.04.2026 23:07	eID	Swedish BankID
	Authenticated	21.04.2026 23:04	Low	IP: 89.160.102.129
5. Eva Marianne Jivmark	 Signed	22.04.2026 11:15	eID	Swedish BankID
	Authenticated	22.04.2026 11:12	Low	IP: 80.217.23.237
6. SONJA KUKKONEN	 Signed	25.04.2026 19:54	eID	Swedish BankID
	Authenticated	25.04.2026 19:51	Low	IP: 37.250.62.170
7. Anna Margareta Elisabet Kleberg	 Signed	26.04.2026 17:31	eID	Swedish BankID
	Authenticated	26.04.2026 17:30	Low	IP: 2001:1ba8:1428:fa00:f9d4:4274:f6a5:fc9e
8. INGRID MELBI	 Signed	26.04.2026 17:33	eID	Swedish BankID
	Authenticated	26.04.2026 17:29	Low	IP: 2.249.15.16

* 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

Attachments

No attachments related to this 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

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sandelsгатan 35 i Stockholm för år 2025.

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 2025 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 "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. 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.

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 2025 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

Document summary

COMPLETED BY ALL:

27.04.2026 09:48

SENT BY OWNER:

Margareta Kleberg • 21.04.2026 17:18

DOCUMENT ID:

S1P4rzrpZe

ENVELOPE ID:

BJINBfB6-l-S1P4rzrpZe

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Sandelsgatan 35 för 2025.pdf
2 pages

SHA-512:

d9fb3dcdf36041019eec0144ac75a8e57608af754d310b
02b41db2460d191a722860a54cd9d3cce184987b6c305
253afc0f71fea256e9d34dc4767e4db79c518

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Anna Margareta Elisabet Kl eberg margareta.kleberg@bdo.se	Signed Authenticated	26.04.2026 17:30 26.04.2026 17:30	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/10/02) IP: 89.255.230.200
INGRID MELBI melbiingrid@gmail.com	Signed Authenticated	27.04.2026 09:48 27.04.2026 09:47	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1950/05/28) IP: 95.193.186.253

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

Attachments

No attachments 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

 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