

ÅRSREDOVISNING

Brf Sandberget 9

Org nr 716419-1582

2025-01-01 – 2025-12-31

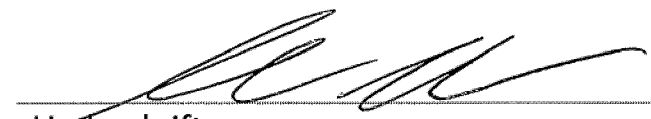
Fastställande intyg

Undertecknad styrelseledamot i **Brf Sandberget 9** [716419-1582] intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den **22 April 2026**. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur förlusten ska disponeras.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Stockholm 260508

Ort och datum


Underskrift

Fredrik Salmsehl

Namnförtydligande

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Sandberget 9 avger härmed sin årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31, som är föreningens trettiotredje verksamhetsår.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att i föreningens byggnad upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler till nyttjande utan begränsning i tiden. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Brf Sandberget 9 registrerades hos Bolagsverket 29 oktober 1984. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun. Ekonomisk plan registrerades 15 april 1999. Aktuella stadgar registrerades hos Bolagsverket 22 maj 2018. Föreningen förvärvade fastigheten Sandberget 9 i Stockholm Kommun 1993. Föreningen äger sin fastighet. Brf Sandberget 9 har 17 bostadsrättslägenheter och fem kommersiella lokaler.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens styrelse planerar underhållsarbete på byggnaden och följer underhållsplanen. Vid räkenskapsårets början fastställdes ny underhållsplan för 2025-2026. Under året har inga allvarliga skador uppstått på byggnaden.

Under 2024 upptäcktes skador på de bärande balkarna i de två balkongerna mot Odengatan. Förfrågningsunderlag projekterades under januari och 3 st entreprenadanbud erhöles. Pga resursbrist hos stadsbyggnadskontoret kunde entreprenaden påbörjas först i september. Entreprenaden genomfördes mycket tillfredsställande och godkändes vid slutbesiktningen i november.

Hyresgästen Foodly AB (Thaibutiken) avflyttade, enligt överenskommelse med föreningen, i förtid från sin lokal 250731. Vi kunde därmed teckna nytt hyresavtal med NPI & Vin AB from 250801. Restaurangen och Vinbaren har samma ägare och verksamheten kommer att samordnas.

De fastighetsgemensamma avloppsrören i lokalens källare var i mycket dåligt skick och byttes av föreningen under hösten 2025.

Styrelsen kontrollerar kontinuerligt gårdens konstruktion genom främst fuktkontroll för att fastställa eventuellt underhållsbehov. Under året gjordes viss förbättring av ytskiktet.

Med anledning av beslut i Högsta Förvaltningsdomstolen om förändrade momsregler kunde föreningen retroaktivt ansöka om återbetalning av moms sedan 2019. Ansökan beviljades med ett belopp av ca 900.000 kr.

Trots kostnader för balkongrenoveringen har föreningen därmed möjlighet att under 2026 genomföra amortering av lånen med ca 800.000 kr, givet att inte den planerade takinspektionen påvisar ett behov av ett större takarbete.

Föreningsstämman 2025

Stämman 2025 genomfördes den 9 april med traditionsenlig trevlig årsmiddag för alla medlemmar. God uppslutning och livlig samvaro visade hur uppskattat det är för alla grannar att mötas.

Styrelse

Styrelsen ska bestå av minst tre och högst fem ledamöter med minst en och högst tre suppleanter.

Nuvarande styrelse utsågs vid Brf Sandberget 9's ordinarie föreningsstämma den 9 april 2025.

Magnus Stuart	ordförande, avgått 2025
Per Thiberg	ordförande, avgått dec 2025
Fredrik Jalmzell	ordförande från dec 2025
Leif Björdell	ledamot
Stina Haking	ledamot
Lars Fredriksson	suppleant
Caroline Sterner	suppleant

Styrelsen har under året hållit 10 st. protokollförda sammanträden inklusive konstituerande sammanträde. Några styrelsearvoden har ej utgått.

Revisorer

Uppdraget som revisorer i Brf Sandberget 9 har under 2025 utförts av:

Olle Kannö	fackrevisor, auktoriserad FAR, MT Revision AB
Hans Lambert	förtroendevald revisor

Valberedning

Valberedningen inför föreningsstämman 2026 har utgjorts av Leif Bernergård.

Fastighet

Föreningen äger fastigheten Sandberget 9 i Stockholms kommun med adresserna Odengatan 43 och Döbelnsgatan 73. Byggnaden, som ursprungligen uppfördes 1906, innehåller 17 bostadslägenheter med total lägenhetsyta om 2 593 m². Bostadsrättslägenheterna fördelas storleksmässigt på sex (6) lägenheter med fyra rum och kök, sju (7) med fem rum och kök samt fyra (4) med sex rum och kök.

Byggnaden innehåller därtill fyra butikslokaler i gatuplan och en kontorslokal under gården på sammanlagt 730 m², alla upplåtna med hyresrätt. Samtliga lokaler är uthyrda.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos IF Skadeförsäkring AB. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för föreningens styrelse och inkluderar tillägg för att täcka vissa risker som direkt berör förhållanden i föreningens bostadsrätter och hyreslokaler.

Taxeringsvärdet 2025 uppgår till 142 800 000 kr (föregående år 149 400 000 kr) fördelat enligt nedan:

(tkr)	Bostäder	Lokaler	Summor
Byggnad	43 000	10 800	53 800
Mark	83 000	6 000	89 000
Summor	126 000	16 800	142 800

Översikt: Genomfört och planerat underhåll av fastigheten inom ett antal områden

År	Beskrivning
1994	Ombyggnad av lokal till brf lägenhet 3 i föreningens regi
94/95	Renovering av fasad mot gården, uppförande av balkonger och altan, takarbeten, stuprör, takrännor, brandmur, lanternin.
1995	Ombyggnad av lokal till brf lägenhet 5 i föreningens regi
1996	Takmålning
96/97	Renovering av trapphusen och installation av hiss D73
1997	Fjärrvärme installeras
1997	Kodlås och nya portlås installeras
1999	Ombyggnad av två lokaler till brf lägenheter 4 och 6 i föreningens regi
1999	Partiellt stambyte i lgh 4 och 6 i föreningens regi
01/02	Renovering av fasad mot gatan inklusive nya fönster
2004	Reparation av terrass 16B och del av taket
04/05	Ombyggnad av källaren där fotostudion (fd biograf) byggdes om till kontor
2008	Ombyggnad av restaurangen till Café. Genomfördes av hyresgästen Espresso house.
2010	Automatisk dörröppning Odengatan
2011	Automatisk dörröppning Döbelnsgatan
2011	Renovering trapphusfönster Odengatan
2011	Ombyggnad av bageriet utförd av hyresgästen Brot
2013	Installation av bredband Ownit och nytt TV-system
2016	Ombyggnad av kontoret till ny hyresgäst OOO genomfördes av hyresgästen.
2016	Nytt system för fjärrvärme
2018	Byta av ventiler värme och vatten
2018	Lösullsisolering på vinden
2018	Tätning av kökskanaler och vissa röckkanaler till kakelugnar (6 st)
2018	Renovering kökstrapphus (brand, inbrott m.m.)
2018	Installation av wc i källaren
2019	Målning av butiksdörrar och partier samt gårdsdörrar.
2019	Installation av fläkt till bageriet i föreningens regi
2019	Installation av kåpa i bageriet i föreningens regi
2021	Fönsterrenovering mot gården
2024	Putslagningar mot Odengatan
2025	Förbättring tätskikt på gården
2025	Renovering balkonger mot Odengatan
2025	Byte av avloppsledningar i källaren i lokal
2025-6	Hyresgästen NPI renoverar lokalen O2L till vinbar (Pågående)

Årets reparationer, underhåll och investeringar

Reparationer uppgår till ca 119 tkr (ca 199 tkr), omfattar bland annat tak och fönsterrenovering (33 tkr), kostnader för vattenskada (26 tkr), utbyte av avlopp (ca 23 tkr), dörrar och lås efter inbrott (17 tkr), injusteringar i värmesystemet (15 tkr) samt övriga reparationer (5 tkr).

Underhållsarbeten uppgår till ca 1 203 tkr (ca 104 tkr), omfattar bland annat utredning ventilation (18 tkr), asfaltering innergård (69 tkr), renovering balkonger (955 tkr) samt renovering/stambyte lokal (160 tkr). (Se vidare Not 4)

Inga investeringar har gjorts under året.

Per bokslutsdagen pågående investeringar uppgår till ca 82 tkr avseende projekt gårdsbjälklag.

Framtida planerade underhållsåtgärder

Undersökning av status på bärande delar under gårdsytan pågår sedan 2023. Taket skall inspekteras på nytt och möjligen repareras, dessutom målas om under 2026. Styrelsen följer och utvecklar underhållsplan för fastigheten, senast uppdaterad december 2025 och fastställd för 2026–2028.

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning har ombesörjts av Kanold Redovisning AB. Teknisk förvaltning har ombesörjts i egen regi av styrelsen med stöd från Fastighetsägarna Stockholm. Fastighetsstädning har ombesörjts av Mickes fönsterputs och städ AB ("Optimal Trappstädning").

Fastigheten är ansluten till Canal Digitals kabelnät för distribution av grundutbud av TV. För TV-kanaler utöver grundutbudet fordras individuellt abonnemang. Bredbandsnät distribueras av Ownit AB till samtliga bostadsrättslägenheter.

Per 2025-12-31 uppgick föreningens totala lån till 4 000 000 kr (4 000 000 kr).

Uttagna panter uppgår till 38 375 000 kr varav ställda 7 125 000 kr. Eventualförpliktelser - inga.

Föreningen är registrerad för skattskyldighet för moms avseende uthyrning av verksamhetslokaler.

Med anledning av Högsta Förvaltningsdomstolens dom (mål 7071-24) som medger omsättningsbaserat schablonmomsavdrag så har föreningen under året sökt och beviljats återbäring av moms för åren 2019-2024 med totalt 908 273 kr. Denna återbäring har till stor del finansierat kostnaderna för balkongrenovering som skett.

Föreningens postadress: Brf Sandberget 9, c/o Jalmsell, Döbelnsgatan 73 V, 113 52 Stockholm

Vår fastighets historia

Föreningens fastighet ritades 1904 av arkitektfirman Dorph och Höög som var verksamma under 1898 till 1910 i Stockholm. De ritade en stor andel av jugendhus som uppfördes under denna intensiva byggperiod. De tidiga jugendhusen var barockinspirerade, men efter 1904 förändrades Dorph och Höög designen mot en mer fri stil efter samtida inspiration från Wien. 1906, då vår fastighet stod färdig, var den först i den nya fria stilen. Även planlösningarna genomgick stor förändring under denna tidsperiod.

Vår fastighet är klassad som "Grön" av Stockholms Stadsmuseum. Detta innebär att byggnaden representerar ett högt kulturhistoriskt värde och är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. Enligt Plan- och bygglagen får "en byggnad som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt, inte förvanskas".

Vår förening strävar efter att bibehålla dessa höga värden för byggnaden och för planlösningarna. Vid renovering av fastigheten eftersträvas att bibehålla eller förbättra historiska kulturvärden. Kulturmässiga hänsyn har tagits i samband med de senaste årens renoveringsarbeten. Bland annat vid färgsättning av ytterdörrar och vid renovering av fönster i trapphusen.

Lägenheternas planlösningar är i stort oförändrade sedan byggnadens tillkomst. Föreningen medger inga förändringar i lägenheternas planlösningar.

Medlemsinformation

Upplåtelser och överlåtelser

Samtliga 17 st. bostadslägenheter var per bokslutsdagen upplåtna med bostadsrätt.

Under året har 3 st. överlåtelser ägt rum.

Förvärvare av bostadsrätt debiteras en överlåtelseavgift motsvarande 2,5% av ett basbelopp.

Pantsättningsavgifter debiteras ej.

Förändringar i medlemsantalet	2025	2024
Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	25	26
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	4	3
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	- 2	- 4
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	27	25

Flerårsöversikt	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 474 680	2 263 817	2 263 793	2 013 773
Resultat efter finansiella poster	300 942	451 963	- 345 388	4 448
Balansomslutning	36 210 461	35 830 722	36 104 015	36 314 903
Kassa och bank	1 943 496	1 091 650	1 075 979	731 334
Soliditet (%)	86	86	84	84
Skuldkvot	1,6	1,3	2,2	2,5
Skuldsättning kr/m ² (BR)	1 543	1 543	1 950	1 951
Skuldsättning kr/m ² (tot)	1 204	1 204	1 522	1 522
Belåningsgrad (%)	2,8	2,7	3,4	3,4
Räntekänslighet (%)	83	83	105	105
Årsavgift kr/m ² /år, snitt vid 31/12	19	19	19	19
Årsavgifternas andel av tot intäkt (%)	2	2	2	2
Energikostnad kr/m ² (tot)	161	162	195	135
Sparande kr/m ² (tot)	323	322	130	178

Soliditet uttrycks som eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Skuldkvot uttrycks som fastighetslån i förhållande till intäkter. Under 5 = bra, över 10 = inte bra.

Belåningsgrad uttrycks som fastighetslåneskuld i förhållande till taxeringsvärdet.

Räntekänslighet uttrycks som den procentuella höjning av årsavgifterna som motsvaras av 1 procentenhets höjning av räntan på räntebärande skulder.

Årsavgift kr/m² (BR)/år uttrycks som årsavgifter dividerat med antal kvadratmeter bostadsrättsyta.

Årsavgifternas andel av totala intäkter (%) uttrycks som årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter (ej medräknat momsåterbäring år 2025).

Energikostnad per m² (tot) uttrycks som summa kostnad för el, värme och vatten per kvadratmeter.

Sparande per m² (tot) uttrycks som årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten dividerat med fastighetens totalyta. Nyckeltalet visar vad verksamheten lämnat i överskott per m² totalyta för att finansiera kommande underhåll och återinvesteringar i fastigheten.

Styrelsens kommentarer till årets resultat i jämförelse med 2024 och uppställda resultatmål

Årets resultat för 2025 uppgår till 300 tkr, att jämföra med 452 tkr föregående år. Resultatet har i hög grad påverkats av stora underhållskostnader under året, främst avseende balkongrenovering mot Odengatan samt byte av avloppsledningar i lokalens källare. De totala underhållskostnaderna uppgick till cirka 1,2 Mkr, vilket är en väsentlig ökning jämfört med 2024.

Samtidigt har föreningen under året erhållit en engångsintäkt i form av återbetalning av moms om totalt 908 tkr, avseende åren 2019–2024. Denna återbäring har till stor del finansierat årets omfattande underhållsåtgärder och haft avgörande betydelse för att årets resultat redovisas som positivt.

Föreningens löpande driftkostnader ligger i stort sett i nivå med föregående år. Räntekostnaderna har minskat jämfört med 2024 till följd av stabil lånesituation och begränsad skuldsättning. Kassaflödet från den löpande verksamheten är fortsatt positivt, vilket tillsammans med momsåterbäringen har stärkt föreningens likviditet under året.

Styrelsen bedömer att 2025 års resultat till stor del är av engångskaraktär. Föreningens långsiktiga mål är fortsatt att balansera rörelsens intäkter mot rörelsens och de finansiella kostnaderna, och därigenom uppnå ett resultat efter avskrivningar som ligger nära noll. Rensat för avskrivningar och underhåll samt engångsintäkter är årets resultat positivt (+1 072 tkr) vilket motsvarar hela 323 kr per kvm total yta.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser*	Uppskrivna fond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	14 781 866	20 999 445	106 311	-5 572 113	451 963	30 767 472
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:						
Reservering till fond för yttre underhåll			106 311	-106 311		
Anspråktagande av fond för yttre underhåll			-104 312	104 312		
Balanseras i ny räkning				451 963	-451 963	
Årets resultat					300 942	300 942
Belopp vid årets utgång	14 781 866	20 999 445	108 310	-5 122 149	300 942	31 068 414

* I beloppet inkluderat under år 1994 lämnat kapitaltillskott om 446 280 kr.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 5 122 149
Årets resultat	300 942
Summa	- 4 821 207

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll (0,5% av anskaffn värde)	106 311
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	- 108 310
Balanseras i ny räkning	- 4 819 208
Summa	- 4 821 207

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till nedanstående resultat- och balansräkningar samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

Styrelsen tackar medlemmarna för ett gott samarbete under det gångna året, och önskar Föreningen ett framgångsrikt år 2026.

Resultaträkning

	Not	2025	2024
<i>Rörelseintäkter</i>			
Nettoomsättning	1	2 474 680	2 263 817
Övriga rörelseintäkter	2	<u>946 165</u>	<u>753 830</u>
<i>Summa rörelseintäkter</i>		3 420 845	3 017 647
<i>Rörelsekostnader</i>			
Driftskostnader	3	- 1 211 165	- 1 299 230
Underhållskostnader	4	- 1 203 712	- 104 312
Övriga externa kostnader	5	- 150 654	- 443 444
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>- 476 005</u>	<u>- 512 205</u>
<i>Summa rörelsekostnader</i>		- 3 041 536	- 2 359 191
<i>Rörelseresultat</i>		379 309	658 456
<i>Finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		35 942	3 334
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>- 114 309</u>	<u>- 209 827</u>
<i>Summa finansiella poster</i>		- 78 367	- 206 493
<i>Resultat efter finansiella poster</i>		300 942	451 963
<i>Årets resultat</i>		300 942	451 963

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6, 15	33 754 252	34 225 257
Inventarier, verktyg och installationer	7	40 000	45 000
Pågående nyanläggningar	8	82 140	162 106
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		33 876 392	34 387 363
 Summa anläggningstillgångar		 33 876 392	 34 432 363
 Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		108 220	27 873
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	282 353	278 836
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		390 573	306 709
 <i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	10	1 943 496	1 091 650
<i>Summa kassa och bank</i>		1 943 496	1 091 650
 Summa omsättningstillgångar		 2 334 069	 1 398 359
 SUMMA TILLGÅNGAR		 36 210 461	 35 830 722

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		14 781 866	14 781 866
Uppskrivningsfond		20 999 445	20 999 445
Fond för yttre underhåll		<u>108 310</u>	<u>106 311</u>
<i>Summa bundet eget kapital</i>		35 889 621	35 887 622
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		- 5 122 149	- 5 572 113
Årets resultat		<u>300 942</u>	<u>451 963</u>
<i>Summa fritt eget kapital</i>		- 4 821 207	- 5 120 150
SUMMA EGET KAPITAL		31 068 414	30 767 472
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder	11	<u>325 000</u>	<u>225 000</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>		325 000	225 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12, 15	4 000 000	4 000 000
Leverantörsskulder		452 224	309 063
Skatteskuld	13	4 709	12 811
Övriga skulder		55 775	126 901
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	<u>304 339</u>	<u>389 475</u>
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		4 817 047	4 838 250
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		36 210 461	35 830 722

Kassaflödesanalys**2025****2024****DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN**

Rörelseresultat	379 309	658 456
Avskrivningar som belastar detta resultat	<u>476 005</u>	<u>512 205</u>
Kassaflöde före räntor och aktuell skatt mm	855 314	1 170 661

Erhållen ränta och utdelning	35 942	3 334
Erlagd ränta	- 114 309	- 209 827
Betald skatt	<u>0</u>	<u>0</u>
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital	776 947	964 168

Rörelsekapitalets förändring		
Ökning(-) Minskning (+) av rörelsefordringar	- 83 864	- 11 135
Ökning(+) Minskning (-) av rörelseskulder	<u>- 21 203</u>	<u>- 950 256</u>
Förändring av rörelsekapitalet	- 105 067	- 961 391

Kassaflöde från den löpande verksamheten	671 880	2 777
--	---------	-------

INVESTERINGSVERKSAMHETEN

Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	- 212 106
Kostnadsföring av balkongprojekt	<u>79 966</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	79 966	- 212 106

Kassaflöde före finansieringsverksamheten	751 846	- 209 329
---	---------	-----------

FINANSIERINGSVERKSAMHETEN

Inbetalda insatser mm	0	0
Ökning (+) Minskning (-) av långfristiga skulder	<u>100 000</u>	<u>225 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	100 000	225 000

Årets kassaflöde	851 846	15 671
-------------------------	----------------	---------------

Likvida medel vid årets början	<u>1 091 650</u>	<u>1 075 979</u>
Likvida medel vid årets slut	1 943 496	1 091 650

Varav kassa och bank	1 943 496	1 091 650
(Varav kortfristiga placeringar)	(0)	(0)

NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 om årsredovisning i mindre företag samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Fond för yttre underhåll

I enlighet med föreningens stadgar skall reservering till fond för yttre underhåll göras med 106 311 kr motsvarande 0,5% av byggnadens samt fastighetsförbättringarnas anskaffningsvärde. Fonden skall nyttjas för att täcka underhållskostnader upptagna i underhållsplanen. Uttag från fonden skall alltid föregås av ett stämmobeslut.

Materiella anläggningstillgångar och avskrivningsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och ev. nedskrivningar. Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungligt anskaffningsvärde. Avskrivningen beräknas linjärt över tillgångens nyttjandeperiod. Föreningen har som princip att kostnadsföra reparationer och renoveringar av underhållskaraktär. Andra för fastigheten värdehöjande åtgärder aktiveras och skrivs av enligt ovanstående princip.

Avskrivningar

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	50 år	Fläkt 2020	10 år
Källare, hiss 2005	50 år	Isolerglas lgh 03B 2021	10 år
Fastighetsförbättringar 2011-2013	50 år	Förbättring av murvägg i lokal 2022	10 år
Allmänt underhåll 2018	25 år	Byggnadsinventarier	10 år
Isolering rör 2019	25 år		
Imkanaler 2017 och 2021	20 år		
Kortläsare, porttelefon 2020	20 år		
Digitala ritningar 2021	20 år		
Port 2021	20 år		

Not 1 Nettoomsättning	2025	2024
Årsavgifter	48 201	48 201
Hysesintäkter lokaler	2 426 479	2 215 616
Summa	2 474 680	2 263 817

I årsavgift ingår kostnader för värme, vatten, TV-baspaket samt bredband. Medlem tecknar egna el- och nätabonnemang.

Not 2 Övriga rörelseintäkter	2025	2024
Erhållet skadestånd från lokal	0	307 206
Erhållen ersättning vattenförbrukning lokal	0	400 000
Erhållen ersättning självrisk lokal	0	44 000
FNI-bidrag	6 120	0
Erhållen försäkringsersättning	31 772	0
Överlåtelseavgifter	0	2 624
Återbetalning moms	908 273	0
Summa	946 165	753 830

Med anledning av Högsta Förvaltningsdomstolens dom (mål 7071-24) som medger omsättningsbaserat schablonmomsavdrag så har föreningen under året sökt och beviljats återbäring av moms för åren 2019-2024 med totalt 908 273 kr.

Not 3 Driftskostnader	2025	2024
Fastighetsskötsel, gård	41 138	50 222
Hisstillsyn	20 401	18 847
Snöröjning	12 350	4 838
Elavgifter	23 803	26 450
Fjärrvärme	378 575	433 492
Vatten	133 493	78 716
Städning och klottersanering	51 046	49 805
Sophämtning hushållssopor	27 657	28 577
Sophämtning grovsopor	28 526	33 042
Reparationer fastigheten	109 135	171 508
Reparationer hiss	10 344	27 737
Övriga fastighetskostnader	10 788	17 021
Fastighetsskatt/-avgift	197 308	191 710
Fastighetsförsäkring	106 231	102 712
Kabel-TV	23 380	24 607
Bredband	36 990	39 946
Summa	1 211 165	1 299 230

Not 4 Underhållskostnader	2025	2024
Fasad, fönster och gård	0	104 312
Utredning ventilation	18 000	0
Asfaltering innergård	69 107	0
Renovering balkonger	955 836	0
Renovering/stambyte lokal	160 769	0
Summa	1 203 712	104 312

Not 5 Övriga externa kostnader	2025	2024
Ekonomisk förvaltning	50 098	55 824
Revision	28 765	32 680
Övriga förvaltningskostnader	56 443	132 477
Bankavgifter	2 354	1 589
Advokatkostnader	12 994	220 874
Summa	150 654	443 444

Not 6 Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	23 662 667	23 662 667
Inköp	<u>0</u>	<u>0</u>
Utgående anskaffningsvärden	23 662 667	23 662 667
Ingående avskrivningar	- 10 436 855	- 9 929 650
Årets avskrivningar	<u>- 471 005</u>	<u>- 507 205</u>
Utgående avskrivningar	- 10 907 860	- 10 436 855
Ingående/utgående uppskrivningar	20 999 445	20 999 445
Redovisat värde	33 754 252	34 225 257

Fastighetens taxeringsvärde		
Byggnad	53 800 000	48 200 000
Mark	<u>89 000 000</u>	<u>101 200 000</u>
Summa	142 800 000	149 400 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	50 000	0
Inköp	<u>0</u>	<u>50 000</u>
Utgående anskaffningsvärden	50 000	50 000
Ingående avskrivningar	- 5 000	0
Årets avskrivningar	<u>- 5 000</u>	<u>- 5 000</u>
Utgående avskrivningar	- 10 000	- 5 000
Redovisat värde	40 000	45 000

Not 8 Pågående nyanläggningar	2025-12-31	2024-12-31
Projekt gårdsbjälklag	82 140	82 140
Projekt balkonger	0	79 966
Summa	82 140	162 106

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
Bredband per mars	8 322	9 702
Kabel-TV per mars	5 924	6 830
Bostadsrätterna, medlemsavgift per dec	4 210	4 680
Upplupen utgående moms lokalhyror	152 681	151 393
If, fastighetsförsäkring per dec	111 216	106 231
Summa	282 353	278 836

Not 10 Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
Handelsbanken affärskonto	1 943 496	1 091 650
Summa	1 943 496	1 091 650

Not 11 Övriga skulder	2025-12-31	2024-12-31
Inbet hyresdeposition lok 2 NPI (inbet 251014)	100 000	0
Inbet hyresdeposition lok 8 Povera (inbet 240507)	225 000	225 000
Summa	325 000	225 000

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta	Bundet per	Nästa års amortering	2025-12-31	2024-12-31
Stadshypotek	2,486	2026-07-02 1 år	0	3 000 000	3 000 000
Stadshypotek	2,524	2026-05-04 1 år	0	800 000	800 000
Stadshypotek	2,488	2026-05-06 1 år	0	200 000	200 000
Summa			0	4 000 000	4 000 000

varav långfristig del 0 0

varav kortfristig del 4 000 000 4 000 000

Lånen förfaller formellt till betalning vid villkorsändringsdagen, då styrelsen har för avsikt att förlänga lånen.
Rörlig ränta samt 90-dagars ränta avser den aktuella vid bokslutsdagen.

Belåningsgrad lån/taxeringsvärde	2,8%	2,7%
Lån per kvm bostadsrättsyta (kr)	1 543	1 543

Not 13 Skatteskuld	2025-12-31	2024-12-31
Beslutad fastighetsavgift/-skatt 2023	0	191 013
Beslutad fastighetsavgift/-skatt 2024	0	191 710
Beräknad fastighetsavgift/-skatt 2025	197 308	0
Inbetald preliminärskatt	- 192 599	- 369 912
Summa	4 709	12 811

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
Upplupen kostnad teletjänst	194	226
Upplupen kostnad fjärrvärme	49 343	60 945
Upplupen kostnad el	2 034	2 611
Upplupen kostnad vatten och renhållning	27 529	24 420
Upplupen kostnad snöröjning	8 200	0
Upplupen kostnad reparationer	0	31 790
Upplupen räntekostnad	22 658	32 589
Förutbetalda avgifter och hyror	165 381	208 894
Beräknad upplupen revisionskostnad	29 000	28 000
Summa	304 339	389 475

Not 15 Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	7 125 000	7 125 000
Summa ställda säkerheter	7 125 000	7 125 000

Årsredovisningen beslutades 2026-03-13.

Stockholm enligt min digitala underskrift

Fredrik Jalmsell, ordförande

Leif Björdell

Stina Haking

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt våra digitala underskrifter

Olle Kannö
Auktoriserad revisor

Hans Lambert
Förtroendevald revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Fredrik Jalmzell

Styrelseledamot

Serienummer: 30936bf1bb4aa0[...]b375b9fe61738

IP: 84.55.xxx.xxx

2026-03-16 20:24:54 UTC



STINA HAKING

Styrelseledamot

Serienummer: 13c07e3bd39f84[...]4c091f00d2004

IP: 84.55.xxx.xxx

2026-03-17 07:55:02 UTC



Leif Åke Björdell

Styrelseledamot

Serienummer: ef682243c19cfa[...]3acfd3a011c8c

IP: 81.4.xxx.xxx

2026-03-17 08:55:00 UTC



OLOF KANNÖ

Auktoriserad revisor

Serienummer: 52619cdd95f0c3[...]4e270a9a54c88

IP: 31.208.xxx.xxx

2026-03-17 09:36:13 UTC



Hans Raymond Lambert

Förtroendevald revisor

Serienummer: 6a6e70f0a0a493[...]8f90b6446a317

IP: 84.55.xxx.xxx

2026-03-17 09:42:17 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://euti.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Sandberget 9, org.nr 716419-1582

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sandberget 9 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 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 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 beslut har fattats om att avveckla 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, förfälskning, 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 tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat, ställning och kassaflöde.

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 Sandberget 9 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 *Revisorernas ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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.

Revisorernas 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 våra elektroniska underskrifter

Olle Kannö

Auktoriserad revisor

Hans Lambert

Förtroendevald revisor

2026051204984

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

OLOF KANNÖ

Undertecknare

Serienummer: 52619cdd95f0c3[...]4e270a9a54c88

IP: 31.208.xxx.xxx

2026-03-17 09:36:57 UTC



Hans Raymond Lambert

Undertecknare

Serienummer: 6a6e70f0a0a493[...]8f90b6446a317

IP: 84.55.xxx.xxx

2026-03-17 09:40:41 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumenter i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.