



Välkommen till årsredovisningen för Brf Sandfickan

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-03-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-06-17 och nuvarande stadgar registrerades 2025-07-30 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
MUFFEN	2010	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

S&P Insurance Consulting AB

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2010-2011 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 2011.

Föreningen har 53 bostadsrätter om totalt 3 190 kvm. Byggnadernas totalyta är 3 191 kvm.

Styrelsens sammansättning

Vandad Banian	Ordförande
David Oscar Lindskog	Styrelseledamot
Lars-Åke Johansson	Styrelseledamot
Mikaela Rosenlind Magnusson	Styrelseledamot

Valberedning

Louise Larsson
Thure Boiertz

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Rävisor AB Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-22.

Extra föreningsstämma hölls 2025-03-13. Godkännande av nya stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2061. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2015 ● Filterbyte i ventilationsaggregat
Luftfilterbyte vid radiatorer
Fasadskador
- 2016 ● Luftfilterbyte vid radiatorer
- 2017 ● Luftfilterbyte vid radiatorer
- 2018 ● Byte av fläktmotor i ventilationssystemet
OVK
- 2019 ● Luftfilterbyte vid radiatorer
Avloppsspolning
Byte av expansionskärl för värme
- 2020 ● Luftfilterbyte vid radiatorer
- 2021 ● Luftfilterbyte vid radiatorer
- 2022 ● Luftfilterbyte vid radiatorer
- 2023 ● Service & underhåll värmeåtervinningsbatteri
Reparation ventil till kommunalt vatten
Byte smältbläck rökluckor
Tätning ramp vid portdörr Ada Nilssons gata 3
Målning trapphus
Byte bredbandsswitchar
OVK utförd
Målning balkontak
- 2024 ● Injustering luftflöden ventilation

- 2024** ● Energideklaration
Luftfilterbyte vid radiatorer
OVK
Byte av nödtelefoner hissar från 3G till 5G
Radonmätning
- 2025** ● Brandbesiktning utförd
Byte sand i sandlådan
Rengöring ventilationstrummor
Stammspolning
Byte lager ventilationsfläkt
Ombyggnad av ventilationsstam pga felaktiga flöden Gamla Södertäljevägen 8
Luftfilterbyte vid radiatorer
OVK - Godkänd

Planerade underhåll

- 2026** ● Injustering värmesystem
Beskrning av buskar och häckar
Repartition av puts på fasaden
Målning av lägenhetsavskiljare mot gården (träplank)

Avtal med leverantörer

Blomkrukor	Två Smålänningar
Bredband, TV & Telefoni	Telia
Förvaltning	SBC
Hissar	Nexima Hiss
Jour	Securitas
Mätning av el, vatten och temperatur	Nordic Propeye
Snöröjning	Två Smålänningar
Trädgårdsskötsel	Två Smålänningar

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Muffen GA:1, med en andel på 12.2%.
Samfälligheten förvaltar gemensamma ytor, parkeringar och garage.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Flytt av lån till SBAB 2025-12-17 till 3,07 % med 3 års bindningstid.
Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-02-01 med 10%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 67 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 68 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 038 451	2 774 768	2 496 655	2 360 746
Resultat efter fin. poster	-557 046	-853 557	-714 772	-454 419
Soliditet (%)	79	79	79	79
Yttre fond	4 163 558	3 277 342	2 541 547	2 316 891
Taxeringsvärde	104 551 919	106 585 122	110 811 000	110 811 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	942	863	777	735
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	98,4	94,1	96,2	99,4
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 248	6 317	6 396	6 460
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	6 246	6 315	6 394	6 460
Sparande / kvm totalyta, kr	183	17	108	121
Elkostnad / kvm totalyta, kr	81	99	122	105
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	89	91	88	93
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	46	40	25	26
Energikostnad / kvm totalyta, kr	216	229	235	224
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,50	3,02	1,14	0,95
Räntekänslighet (%)	6,64	7,32	8,23	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el (totalt 287 219 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Föreningen har presterat ett negativt resultat under flera år och även detta år. Bakgrunden är stigande räntekostnader och avskrivningar. Föreningen har tre lån varav två av lånen omvandlades under 2024 och det tredje lånet i slutet av 2025. Alla tre lånen har omvandlats till en betydligt högre ränta än tidigare. Kostnadstäckningen både för räntekostnaden och avskrivningarna släpar efter. Styrelsen fortsätter med planen att balansera föreningens ekonomi under de kommande åren genom en succesiv ökning av årsavgifterna med hänsyn tagen till rådande marknadsläge och föreningens ekonomiska situation.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	60 629 000	-	-	60 629 000
Upplåtelseavgifter	20 431 000	-	-	20 431 000
Fond, yttre underhåll	3 277 342	-62 506	948 722	4 163 558
Balanserat resultat	-6 113 561	-853 557	-948 722	-7 853 334
Årets resultat	-853 557	853 557	-577 705	-577 705
Eget kapital	77 370 224	0	-577 705	76 792 519

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-6 904 612
Årets resultat	-577 705
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-948 722
Totalt	-8 431 039

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	295 761
Balanseras i ny räkning	-8 135 278

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 038 451	2 774 768
Övriga rörelseintäkter	3	14 310	150 517
Summa rörelseintäkter		3 052 761	2 925 285
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 797 584	-1 871 090
Övriga externa kostnader	9	-349 649	-360 877
Personalkostnader	10	-125 734	-109 920
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-845 184	-845 184
Summa rörelsekostnader		-3 118 151	-3 187 071
RÖRELSERESULTAT		-65 390	-261 786
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		10 694	21 794
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-502 349	-613 565
Summa finansiella poster		-491 655	-591 771
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-557 046	-853 557
Skatt		-20 659	0
ÅRETS RESULTAT		-577 705	-853 557

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	95 864 359	96 701 335
Markanläggningar	13	28 151	36 359
Summa materiella anläggningstillgångar		95 892 510	96 737 694
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		95 892 510	96 737 694
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		10 384	16 481
Övriga fordringar	14	1 082 794	1 631 863
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	90 990	21 768
Summa kortfristiga fordringar		1 184 168	1 670 112
Kassa och bank			
Kassa och bank		500 000	0
Summa kassa och bank		500 000	0
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 684 168	1 670 112
SUMMA TILLGÅNGAR		97 576 678	98 407 806

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		81 060 000	81 060 000
Fond för yttre underhåll		4 163 558	3 277 342
Summa bundet eget kapital		85 223 558	84 337 342
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 853 334	-6 113 561
Årets resultat		-577 705	-853 557
Summa fritt eget kapital		-8 431 039	-6 967 118
SUMMA EGET KAPITAL		76 792 519	77 370 224
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	19 720 450	13 576 450
Summa långfristiga skulder		19 720 450	13 576 450
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	210 000	6 574 500
Leverantörsskulder		111 646	214 401
Skatteskulder		209 791	182 309
Övriga kortfristiga skulder		0	25 765
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	532 272	464 157
Summa kortfristiga skulder		1 063 709	7 461 132
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		97 576 678	98 407 806

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-65 390	-261 786
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	845 184	845 184
	779 794	583 398
Erhållen ränta	6 481	21 794
Erlagd ränta	-510 120	-670 627
Betald inkomstskatt	-20 659	0
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	255 496	-65 435
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-62 246	-208 233
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-25 152	250 083
Kassaflöde från den löpande verksamheten	168 098	-23 585
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-220 500	-252 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-220 500	-252 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-52 402	-275 585
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 471 118	1 746 703
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 418 716	1 471 118

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Sandfickan är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,03 %
Markanläggningar	6,66 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	2 716 236	2 469 264
El, moms	287 219	282 461
Fast tillägg elbilsladdning	5 900	0
Pantsättningsavgift	4 071	1 146
Överlåtelseavgift	8 709	5 732
Administrativ avgift	637	392
Andrahandsuthyrning	15 680	15 772
Öres- och kronutjämning	-2	1
Summa	3 038 451	2 774 768

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga erhållna bidrag	14 310	0
Övriga intäkter	0	-2 253
Försäkringsersättning	0	152 770
Summa	14 310	150 517

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	9 480	0
Fastighetsskötsel utöver avtal	5 288	9 644
Fastighetsskötsel gård enl avtal	55 765	44 500
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	730	18 750
Städning enligt avtal	45 994	40 851
Besiktningar	9 701	0
Hissbesiktning	4 243	0
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	37 059	32 200
Energideklarationer	0	16 725
Brandskydd	11 728	4 253
Myndighetstillsyn	0	37 087
Gemensamma utrymmen	0	12 670
Snöröjning/sandning	48 764	67 219
Serviceavtal	43 828	49 073
Mattvätt/Hyrmattor	11 133	9 224
Förbrukningsmaterial	0	10 303
Summa	283 713	352 499

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Dörrar och lås/porttele	1 321	10 764
VVS	17 710	5 711
Värmeanläggning/undercentral	49 566	14 106
Ventilation	50 731	11 618
Elinstallationer	10 742	5 459
Hissar	21 136	149 089
Mark/gård/utemiljö	15 926	0
Vattenskada	4 076	229 814
Summa	171 209	426 561

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
VVS	52 500	0
Ventilation	243 261	0
Hiss	0	62 506
Summa	295 761	62 506

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	257 648	314 459
Uppvärmning	283 648	289 822
Vatten	146 410	127 726
Sophämtning/renhållning	83 198	81 874
Summa	770 904	813 881

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	42 368	60 530
Bredband	136 738	149 168
Fastighetsskatt	96 891	92 241
Korr. fastighetsskatt	0	-86 297
Summa	275 997	215 642

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	1 775	197
Juridiska åtgärder	3 500	0
Inkassokostnader	1 446	0
Revisionsarvoden extern revisor	13 113	37 675
Föreningskostnader	4 388	2 450
Förvaltningsarvode enl avtal	289 573	277 854
Överlåtelsekostnad	8 232	14 042
Pantsättningskostnad	3 528	4 300
Övriga förvaltningsarvoden	0	550
Administration	2 555	5 563
Konsultkostnader	15 379	18 246
Bostadsrätterna Sverige	6 160	0
Summa	349 649	360 877

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	99 143	85 950
Arbetsgivaravgifter	26 591	23 970
Summa	125 734	109 920

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	501 799	613 348
Dröjsmålsränta	0	217
Övriga finansiella kostnader	550	0
Summa	502 349	613 565

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	106 260 000	106 260 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	106 260 000	106 260 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-9 558 665	-8 721 689
Årets avskrivning	-836 976	-836 976
Utgående ackumulerad avskrivning	-10 395 641	-9 558 665
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	95 864 359	96 701 335
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>25 000 000</i>	<i>25 000 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	77 000 000	74 000 000
Taxeringsvärde mark	27 000 000	32 000 000
Summa	104 000 000	106 000 000

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	106 260 000	106 260 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	106 260 000	106 260 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-9 558 665	-8 721 689
Årets avskrivning	-836 976	-836 976
Utgående ackumulerad avskrivning	-10 395 641	-9 558 665
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	95 864 359	96 701 335
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>25 000 000</i>	<i>25 000 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	77 551 919	74 585 122
Taxeringsvärde mark	27 000 000	32 000 000
Summa	104 551 919	106 585 122

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2025	2024
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	123 206	123 206
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	123 206	123 206
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-86 846	-78 638
Årets avskrivning	-8 208	-8 208
Utgående ackumulerad avskrivning	-95 054	-86 846
Utgående restvärde enligt plan	28 151	36 359

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	164 078	160 432
Övriga kortfristiga fordringar	0	313
Transaktionskonto	346 401	406 776
Borgo räntekonto	572 315	1 064 342
Summa	1 082 794	1 631 863

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	24 459	8 575
Förutbet fast skötsel	0	9 480
Förutbet städ	3 843	3 713
Förutbet försäkr premier	21 189	0
Förutbet bredband	12 430	0
Upplupna intäkter	24 857	0
Upplupna ränteintäkter	4 212	0
Summa	90 990	21 768

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
SBAB	2027-01-19	3,32 %	6 395 950	6 521 950
SBAB	2027-11-09	2,92 %	7 222 500	7 264 500
Nordea	2025-12-17	1,11 %	0	6 364 500
SBAB	2028-11-22	3,07 %	6 312 000	0
Summa			19 930 450	20 150 950
Varav kortfristig del			210 000	6 574 500

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 18 880 450 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	14 921	11 114
Uppl kostn el	28 889	38 443
Uppl kostnad Värme	52 053	30 651
Uppl kostnad Extern revisor	17 000	20 000
Uppl kostn räntor	7 536	15 307
Uppl kostn vatten	36 105	31 604
Uppl kostnad Sophämtning	12 148	11 224
Uppl kostnad arvoden	88 200	75 005
Beräknade uppl. sociala avgifter	27 712	23 567
Förutbet hyror/avgifter	247 708	207 242
Summa	532 272	464 157

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	25 200 000	25 200 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2026-01-01 med 9%.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-05.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.
Stockholm

David Oscar Lindskog
Styrelseledamot

Lars-Åke Johansson
Styrelseledamot

Mikaela Rosenlind Magnusson
Styrelseledamot

Vandad Banian
Ordförande

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Rävisor AB
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

**Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sandfickan,
769616-1814**

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för **Brf Sandfickan** för år 2025.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis som har inhämtats är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2025-12-31 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen **Brf Sandfickan**, för år 2025.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska signatur

Rävisor AB
Sverker Carlsson
Revisor