

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Sandberget 1

769624-5401

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01—2023-12-31

| Innehåll | Sida |
|--------------------------------|-------------|
| Förvaltningsberättelse | 2 |
| Flerårsöversikt | 7 |
| Resultaträkning | 9 |
| Balansräkning | 10 |
| Kassaflödesanalys | 12 |
| Tilläggsupplysningar och noter | 13 |
| Underskrifter | 17 |

Förvaltningsberättelse 2023
BRF Sandberget 1
Organisationsnummer 769624-5401

Verksamheten

Bostadsrättsföreningen Sandberget 1, belägen Luntmakargatan 92 och Markvardsgatan 12 i Stockholm,

registrerades hos Bolagsverket 2012-03-27.

Uppdaterade stadgar registrerades hos Bolagsverket 2019-01-16.

Ekonomisk plan registrerades av Bolagsverket 2015-02-04.

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Fastighetsförvärv

Föreningen förvärvade fastigheten 2015-02-16 för en köpeskilling om 65 000 000 SEK.

Total förvärvskostnad var 66 506 250 SEK, inklusive lagfartskostnad och ombildnings-kostnad (konsult).

Föreningen tog samtidigt upp lån om 5 500 000 SEK att användas som reparationsfond.

Reparationsfonden uppgick efter förvärvet totalt till 6 971 081 kr, efter att upplåtelseavgiften från en försäljning av bostadsrätt i mars 2015 adderats till fonden, i enlighet med vad som beslutats enligt Ekonomisk plan.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler till nyttjande utan begränsning i tiden.

Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

| | |
|---------------------|------------|
| Heli Brewitz | Ordförande |
| Alexander Astermark | Kassör |
| Alexander Jönsson | Ledamot |
| Ariel Saracco | Ledamot |
| Thomas Nilsson | Suppleant |
| Helena Kaasik | Suppleant |

Alexander Astermark har under året avflyttat från föreningen och därmed avgått ur styrelsen.

Valberedning: Patrik Claesson.

Revisor: Leif Skarle

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av, utöver styrelsen i sin helhet, styrelseledamöterna två i förening.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-04

SEP

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 10 st protokollförda styrelsemöten och 1 st konstituerande möte.

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Arvoden till styrelse inkl soc 49 386 SEK

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Installation av backventil i källaren för att motverka översvämningar.

Soprum utökades för framtida behov.

Säkerhetsdörr installerades in till medlemmarnas förråd.

Medlemmar

Antal medlemmar vid årets slut 27

En lägenhet har överlåtits under året.

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt stadgar.

Andrahandsuthyrning

Styrelsens skriftliga godkännande krävs för andrahandsupplåtelse.

Försäkringar

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret. Försäkringen innefattar ansvarsförsäkring för styrelsen.

Observera att bostadsrättstilläggsförsäkring måste tecknas av varje bostadsrättshavare som ett tillägg till den egna hemförsäkringen, eftersom Brandkontoret inte erbjuder bostadsrättstillägg genom föreningens fastighetsförsäkring.

AS

AS
AB

Förvaltning och avtal

Ekonomisk förvaltning: Nytorget Fastigheter AB
Teknisk förvaltning: Sköts inom föreningen
Fastighetsskötsel: Holmfast AB
Trappstädning: Holmfast AB
Fjärrvärme: Stockholm Exergi
El: Ellevio
Vatten och avlopp: SVOA
Hiss: Trygga Hiss
Dörrar och nycklar: Finlarm/Nybergs Lås
TV/Internet: Tele2
Hushållssopor och matavfall: Stockholm Avfall (2 tömningar/vecka)
Medlemskap inkl. hemsida: Bostadsrätterna
Medlemskap: Fastighetsägarna

Fasträntekonto

Föreningen band 1 500 000 SEK fr o m den 14 december 2023 på ett nytt fasträntekonto med en löptid om 6 månader.

Tele2

Varje hushåll debiteras 44 kr/mån (inkl. moms) för Kabel-TV samt 156 kr/mån (inkl. moms) för bredband (250/50 Mbit/s) utöver månadsavgift.

Teknik

Den tekniska fastighetsförvaltningen har skötts av föreningens styrelse och Holmfast AB samt vid behov av enskilda medlemmar.

Undercentral

Kompetens för övervakning och styrning av undercentralen finns inom föreningen samt genom Holmfast AB.

Fakta om fastigheten**Byggnad**

Byggnaden, som uppfördes 1887 – 1888, består av ett hörnhus om 4 våningar samt källare och inredd vind, belägen i korsningen Markvardsgatan 12 och Luntmakargatan 92.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 22 bostadslägenheter om tillsammans 1 181 m² med bostadsrätt och 1 lägenhet om 43 m² med hyresrätt. Hela vindsplanet inreddes 1987 för bostadsändamål samt för hissmaskiner.

I souterrängplan finns 2 kontorslokaler om 113 m² respektive 17,5 m²

AS
AB

På plan 1 mot Luntmakargatan finns en kontorslokal ca 58 m²

Lagerlokaler om ca 32 m², i källaren används av föreningens medlemmar som möteslokal.

Därutöver finns i souterräng-/källarplan lägenhetsförråd, cykelrum, soprum, teknikutrymmen.

Lägenhetsfördelning, bostäder:

| 1 rok | 2 rok | 3 rok | 4 rok |
|-------|-------|-------|-------|
| 6 | 10 | 5 | 2 |

Lokalfördelning, verksamheter och kontrakt:

| Verksamhet | Fr o m | Lokalarea | Kontraktets löptid |
|--------------------------|------------|---------------------|----------------------------|
| Kontorslokal Redovisning | 2015-05-12 | 113 m ² | Tillsvidare (3 års löptid) |
| Kontorslokal Byggföretag | 2021-02-01 | 17,5 m ² | Tillsvidare (3 års löptid) |
| Kontorslokal Fondbolag | 2022-09-01 | 58 m ² | Tillsvidare (3 års löptid) |
| Lager | Mötesrum | 32 m ² | |

Lokal om 113 m² i souterrängplan hyrdes 2015-05-12 ut som kontor, och helrenoverades på lokalhyresgästens bekostnad. Lokalen är utrustad med badrum och pentry samt med ny el, bredbandsanslutning och ventilation för upp till 8 kontorsplatser. Totalhyran var vid avtalets tecknande 276 000 kr/år (2015).

Lokal om 17,5 m² i souterrängplan och med ingång via källare hyrdes ut 2021-02-01. Lokalen har utrustats med toalett och pentry. Totalhyran vid avtalets tecknande 76 773 kr/år inkl fastighetsskatt.

Lokal om 58 m² som ursprungligen totalrenoverades av hyresgäst under 2019. Ny lokalhyresgäst fr o m 2023-08-01. Totalhyra: 220 400 kr/år.

| Planerade åtgärder | | Kostnad |
|---|-------------|------------------|
| Fönster trapphus | 2024 | 500 000 |
| Hissar renovering | 2024 | 1 250 000 |
| OVK | 2025 | 50 000 |
| Nya namnskyltar entréer/hissar | 2025 | 50 000 |
| Målning av trapphus väggar est | 2025 | 600 000 |
| Målning av trapphus snickerier est | 2028 | 500 000 |

Styrelsen arbetar på att inom kommande räkenskapsår ta fram en långsiktig underhållsplan.

Underskottet - 82 709 SEK orsakades av räntehöjningar efter att föreningens bundna lån löpte ut samt större reparationskostnader för hissarna.
Åtgärder vidtogs genom en första höjning av medlemsavgifterna fr o m Q3 2023 samt avisering om en andra höjning fr o m Q1 2024.

AJ

AJ
AB

| Flerårsöversikt | 2023-01-01 | 2022-01-01 | 2021-01-01 | 2020-01-01 |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|
| | -2023-12-31 | -2022-12-31 | -2021-12-31 | -2020-12-31 |
| Nettoomsättning | 1 508 935 | 1 498 969 | 1 383 633 | 1 288 883 |
| Resultat efter finansiella poster | -82 709 | -75 136 | -135 754 | -161 021 |
| Soliditet* | 77,58% | 77,69% | 77,59% | 77,32% |
| Genomsnittlig årsavgifter/kvm bostadsrättsyta | 625 | 568 | 568 | 568 |
| Genomsnittlig årsavgifter/totala intäkter | 47% | 45% | 48% | 52% |
| Lån/kvm upplåten bostadsrättsyta | 13 321 | 13 407 | 13 522 | 13 637 |
| Lån/kvm all uthyrd och upplåten yta | 10 895 | 10 965 | 10 965 | 11 059 |
| Sparande till underhåll och investeringar | 144 | 278 | 252 | 224 |
| Räntekänslighet | 22,3% | 23,6% | 23,8% | 24,0% |
| Energikostnader kr/kvm all uthyrd och upplåten yta | 227 | 246 | 238 | 210 |

Förklaring till vissa nyckeltal

Sparande till underhåll och investeringar

Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea varje enskilt år. Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker (amorteringar, sparande eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar som vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterta och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nedan redovisas 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.

Ett intervall mellan 150-220 kr/kvm är en rimlig nivå på sparande.

| <i>Belopp i TKr</i> | 2023 |
|----------------------------------|-------------|
| Rörelseintäkter | 1 509 |
| Rörelsekostnader | -1 392 |
| Finansiella poster | -200 |
| Årets resultat | -83 |
| Planerat underhåll | 0 |
| Avskrivningar | 291 |
| Årets sparande | 208 |
| Årets sparande per kvm total yta | 144 |

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgifterna med om räntan på lånestocken ökar med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Räntekänsligheten beräknas genom att långfristiga skulder + kortfristig del av fastighetslån multipliceras med 1% och delas med omsättningen (intäkten).

AI

AB

Energikostnader

Anger värme-, vatten - och elkostnader per kvadratmeter boarea för varje räkenskapsår.

Soliditeten beräknas som justerat eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

| Eget kapital | Insatser | Upplåtelse- avgifter | Yttre fond | Fritt eget kapital |
|--|-------------------|---------------------------------|-----------------------|-------------------------------|
| Belopp vid årets ingång | 58 441 052 | 23 444 | 1 284 009 | -2 576 945 |
| Resultat enligt beslut av årets föreningsstämma | | | | |
| Avsättning till yttre fond | | | 471 000 | -471 000 |
| lanspråkstagande av fond | | | -185 000 | 185 000 |
| Årets resultat | | | | -82 709 |
| Belopp vid årets utgång | 58 441 052 | 23 444 | 1 570 009 | -2 945 654 |

Resultatdisposition

Förslag till behandling av årets resultat

Till föreningsstämmans förfogande står

| | |
|---------------------|----------------|
| Balanserat resultat | -2 862 945 |
| Årets förlust | <u>-82 709</u> |
| | -2 945 654 |

Styrelsen föreslår att

| | |
|--------------------------|-------------------|
| Till yttre fond avsättes | -216 726 |
| i ny räkning överföres | <u>-3 162 380</u> |
| | -2 945 654 |

Styrelsen anser att föreningens ekonomi är i balans.

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

AJ 


RESULTATRÄKNINGAR

| | <u>Not</u> | <u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u> | <u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u> |
|---|------------|---|---|
| Föreningens intäkter | | | |
| Årsavgifter och hyresintäkter | 1 | 1 497 832 | 1 491 906 |
| Övriga intäkter | 2 | 11 103 | 7 063 |
| | | <u>1 508 935</u> | <u>1 498 969</u> |
| Föreningens kostnader | | | |
| Driftskostnader | 3 | -531 591 | -540 474 |
| Reparation och underhåll | 4 | -262 725 | -298 896 |
| Övriga föreningskostnader | 5 | -256 934 | -226 965 |
| Styrelsekostnader | 6 | -49 386 | -59 607 |
| Avskrivningar | 8,9 | -290 966 | -290 966 |
| | | <u>-1 391 602</u> | <u>-1 416 908</u> |
| Rörelseresultat | | 117 333 | 82 061 |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och andra liknande resultatposter | 7 | 54 238 | 8 184 |
| Räntekostnader | | <u>-254 280</u> | <u>-165 381</u> |
| Summa resultat från finansiella poster | | -200 042 | -157 197 |
| Resultat efter finansiella poster | | -82 709 | -75 136 |
| Årets resultat | | -82 709 | -75 136 |

AJ AS Ado

BALANSRÄKNINGAR

| | <u>Not</u> | <u>2023-12-31</u> | <u>2022-12-31</u> |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnad | 8 | 31 742 478 | 32 028 125 |
| Mark | 8 | 37 728 656 | 37 728 656 |
| Inventarier | 9 | 70 080 | 75 399 |
| | | <u>69 541 214</u> | <u>69 832 180</u> |
| Summa anläggningstillgångar | | 69 541 214 | 69 832 180 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Avgiftsfordringar | | 0 | 88 867 |
| Övriga fordringar | | 7 705 | 0 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 10 | 74 757 | 64 252 |
| | | <u>82 462</u> | <u>153 119</u> |
| Kassa och bank | | 3 959 791 | 3 601 407 |
| Summa omsättningstillgångar | | 4 042 253 | 3 754 526 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 73 583 467 | 73 586 706 |

A) 


BALANSRÄKNINGAR

| | <u>Not</u> | <u>2023-12-31</u> | <u>2022-12-31</u> |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Insatser | | 58 441 052 | 58 441 052 |
| Upplåtelseavgifter | | 23 444 | 23 444 |
| Yttre fond | | <u>1 570 009</u> | <u>1 284 009</u> |
| | | 60 034 505 | 59 748 505 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | -2 862 945 | -2 501 809 |
| Årets resultat | | <u>-82 709</u> | <u>-75 136</u> |
| | | -2 945 654 | -2 576 945 |
| Summa eget kapital | | 57 088 851 | 57 171 560 |
| Långfristiga skulder | 11 | | |
| Skulder till kreditinstitut | | 8 252 185 | 8 365 225 |
| Depositioner | | <u>110 000</u> | <u>110 000</u> |
| | | 8 362 185 | 8 475 225 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 11 | 7 479 520 | 7 468 216 |
| Leverantörsskulder | | 203 476 | 151 985 |
| Skatteskulder | | 200 325 | 179 945 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 12 | <u>249 110</u> | <u>139 775</u> |
| Summa kortfristiga skulder | | 8 132 431 | 7 939 921 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 73 583 467 | 73 586 706 |

AJ



| Kassaflöde 1 januari - 31 december | 2023-01-01 -2023-12-31 | 2022-01-01 -2022-12-31 |
|---|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Kassa vid årets början | 3 601 407 | 3 647 494 |
| <i>Pengar in:</i> | | |
| Rörelsens intäkter | 1 508 935 | 1 498 969 |
| Finansiella intäkter | 54 238 | 8 184 |
| Minskning kortfristiga fordringar | 70 657 | 0 |
| Ökning kortfristiga skulder | 181 206 | 0 |
| Ökning långfristiga skulder | 0 | 0 |
| | <u>1 815 036</u> | <u>1 507 153</u> |
| <i>Pengar ut:</i> | | |
| Rörelsens kostnader exl avskrivningar | -1 100 636 | -1 125 942 |
| Finansiella kostnader | -254 280 | -165 381 |
| Anskaffning inventarier | 0 | -16 975 |
| Ökning av kortfristiga fordringar | 0 | -124 548 |
| Minskning av kortfristiga skulder | 0 | -94 746 |
| Minskning av långfristiga skulder | 0 | 0 |
| Minskning fastighetslån | -101 736 | -25 648 |
| | <u>-1 456 652</u> | <u>-1 553 240</u> |
| Kassa vid årets slut | 3 959 791 | 3 601 407 |
| Årets förändring av kassan | 358 384 | -46 087 |

AJ A
DB

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisningar i mindre företag (K2).
Fond för yttre underhåll är redovisad som bundet eget kapital enligt BFNAR 2003:4.

Värderingsprinciper m.m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och byggnadsinventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

| | Avskrivning per år | Nyttjande- period |
|-------------|-----------------------|----------------------|
| Byggnader | 0,83% | 120 år |
| Inventarier | 5% | 20 år |

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Styrelse

Föreningen har inte haft några anställda, däremot har styrelsearvode utbetalats.

| Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter | 2023-01-01 | 2022-01-01 |
|-------------------------------------|------------------|------------------|
| | -2023-12-31 | -2022-12-31 |
| Årsavgifter | 704 322 | 670 800 |
| Hyresintäkter | 63 996 | 63 996 |
| Lokalintäkter | 674 314 | 701 910 |
| Kabel-tv | 55 200 | 55 200 |
| | <u>1 497 832</u> | <u>1 491 906</u> |
| Not 2 Övriga föreningsintäkter | 2023-01-01 | 2022-01-01 |
| | -2023-12-31 | -2022-12-31 |
| Bidrag, elstöd | 7 621 | 0 |
| Pant- och överlåtelseavgifter | 2 762 | 4 583 |
| Övriga intäkter | 720 | 2 480 |
| | <u>11 103</u> | <u>7 063</u> |

AS
AB
AS

| Not 3 Driftskostnader | 2023-01-01 -2023-12-31 | 2022-01-01 -2022-12-31 |
|---|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Vatten | 35 546 | 59 636 |
| Värme | 237 481 | 228 275 |
| EI | 47 978 | 59 839 |
| Sophantering | 29 292 | 27 342 |
| Kabel-TV | 14 274 | 12 945 |
| Fastighetsförsäkring | 40 469 | 34 456 |
| Fastighetsförvaltning | 74 621 | 65 434 |
| Städning | 32 741 | 36 821 |
| Hiss enligt avtal | 10 236 | 7 599 |
| Övriga avtal | 8 953 | 8 127 |
| | <u>531 591</u> | <u>540 474</u> |
| Not 4 Reparationer och underhåll | 2023-01-01 -2023-12-31 | 2022-01-01 -2022-12-31 |
| Lägenhet | 1 422 | 0 |
| Fastighet | 137 797 | 220 182 |
| Lokal | 0 | 30 000 |
| Tvättstuga | 3 608 | 4 108 |
| Hiss | 116 323 | 36 001 |
| Gård/Utemiljö | 3 575 | 8 605 |
| | <u>262 725</u> | <u>298 896</u> |
| Not 5 Övriga föreningskostnader | 2023-01-01 -2023-12-31 | 2022-01-01 -2022-12-31 |
| Fastighetsskatt | 100 968 | 99 357 |
| Förbrukningsmaterial | 433 | 409 |
| Bredband | 47 124 | 43 610 |
| Revisionsarvode | 29 250 | 25 125 |
| Trivselkostnader | 2 089 | 5 438 |
| Administration | 10 860 | 5 853 |
| Konsultarvode | 49 525 | 11 750 |
| Pant- och överlåtelseavgifter | 1 312 | 5 456 |
| Bankkostnader | 4 763 | 5 045 |
| Övriga kostnader | 0 | 14 960 |
| Föreningsavgifter | 10 610 | 9 962 |
| | <u>256 934</u> | <u>226 965</u> |
| Not 6 Styrelsekostnader | 2023-01-01 -2023-12-31 | 2022-01-01 -2022-12-31 |
| Arvoden till styrelsen | 40 000 | 47 600 |
| Arbetsgivaravgifter | 9 386 | 12 007 |
| | <u>49 386</u> | <u>59 607</u> |

AS
AB
AS

| Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter | 2023-01-01 | 2022-01-01 |
|--|--------------------|-------------------|
| | -2023-12-31 | 2022-12-31 |
| Utdelning Brandkontoret | 3 700 | 4 255 |
| Övriga ränteintäkter | 50 538 | 3 929 |
| | <u>54 238</u> | <u>8 184</u> |
| Not 8 Byggnad och mark | 2023-01-01 | 2022-01-01 |
| | -2023-12-31 | 2022-12-31 |
| Ingående anskaffning | 72 006 250 | 72 006 250 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 72 006 250 | 72 006 250 |
| Ingående avskrivningar | -2 249 469 | -1 963 822 |
| Årets avskrivningar | -285 647 | -285 647 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | <u>-2 535 116</u> | <u>-2 249 469</u> |
| Utgående redovisat värde | 69 471 134 | 69 756 781 |
| Redovisat värde byggnader | 31 742 478 | 32 028 125 |
| Redovisat värde mark | 37 728 656 | 37 728 656 |
| | <u>69 471 134</u> | <u>69 756 781</u> |
| Taxeringsvärde | | |
| Taxeringsvärde för föreningens fastighet | 72 242 000 | 72 242 000 |
| varav byggnad | 23 225 000 | 23 225 000 |
| Not 9 Inventarier | 2023-01-01 | 2022-01-01 |
| | -2023-12-31 | 2022-12-31 |
| Ingående anskaffningsvärde | 106 398 | 89 423 |
| Årets inköp | 0 | 16 975 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | <u>106 398</u> | <u>106 398</u> |
| Ingående avskrivningar | -30 999 | -25 680 |
| Årets avskrivningar | -5 319 | -5 319 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | <u>-36 318</u> | <u>-30 999</u> |
| Utgående redovisat värde | 70 080 | 75 399 |
| Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| Förutbetalda räntekostnader | 12 859 | 3 559 |
| Försäkringspremier | 41 108 | 40 469 |
| Kabel-tv/Bredband | 15 910 | 15 344 |
| Övriga förutbetalda kostnader | 4 880 | 4 880 |
| | <u>74 757</u> | <u>64 252</u> |

A B
A B

| Not 11 Långfristiga skulder | | | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|-----------------|--------|-------------------|-------------------|
| | Villkorsändring | Ränta% | | |
| Stadshypotek 549 | 2025-04-30 | 0,90 | 4 216 524 | 4 250 436 |
| Stadshypotek 554 | 2025-04-30 | 0,90 | 4 171 309 | 4 205 221 |
| Stadshypotek 158 | 2024-02-01 | 4,84 | 4 363 476 | 4 386 084 |
| Stadshypotek 626 | 2024-03-01 | 4,84 | 2 980 396 | 2 991 700 |
| | | | <u>15 731 705</u> | <u>15 833 441</u> |
| Avgår kortfristig del | | | -7 479 520 | -7 468 216 |
| | | | <u>8 252 185</u> | <u>8 365 225</u> |
| Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| Räntekostnader | | | 0 | 21 457 |
| Vatten | | | 10 943 | 11 055 |
| Värme | | | 32 209 | 32 654 |
| Ei | | | 4 625 | 8 489 |
| Sopor | | | 6 642 | 5 891 |
| Revisionsarvode | | | 27 000 | 24 000 |
| Förutbetalda hyresavgifter | | | <u>167 691</u> | <u>36 229</u> |
| | | | 249 110 | 139 775 |
| Not 13 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser | | | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| Ställda säkerheter | | | | |
| Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och för förpliktelser som redovisats som avsättningar | | | | |
| Fastighetsinteckningar | | | <u>28 000 000</u> | <u>28 000 000</u> |
| | | | 28 000 000 | 28 000 000 |

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Kortfristiga skulder till kreditinstitut inkluderar 7 389 088 avser fastighetslån som förfaller 2024. Styrelsen ämnar då att omförhandla lånet.

Stockholm 26/3 2024



Heli Brewitz
ordförande



Alexander Jönsson



Ariel Saracco

Min revisionsberättelse har avlämnats 2024 - 04-20



Leif Skarle
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Sandberget 1

Org.nr 769624-5401

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sandberget 1 för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2023-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Sandberget 1 för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens

organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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 lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm

20/4 2024

Leif Skarle
Auktoriserad revisor