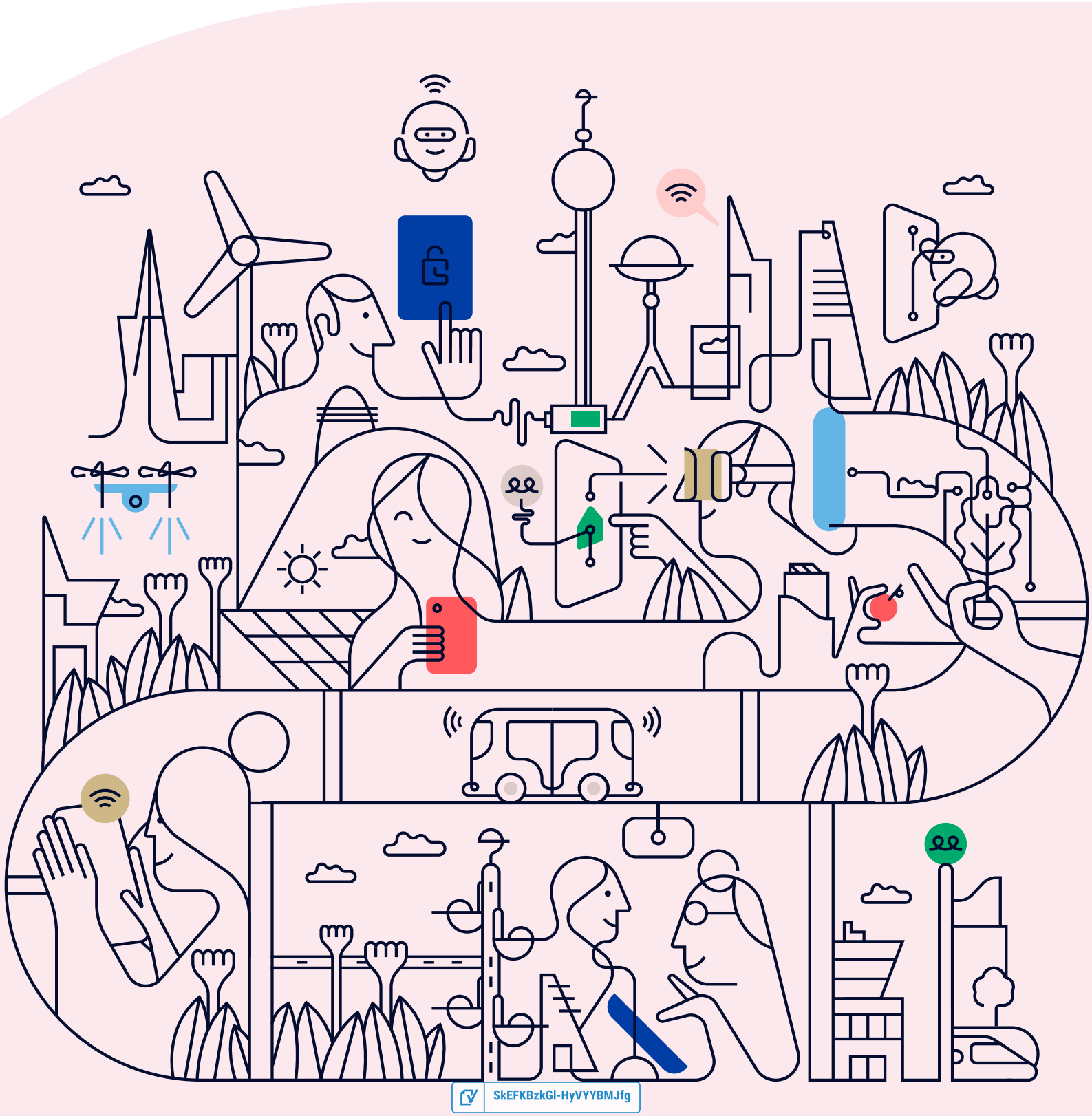
2025
Årsredovisning

Brf Sandlyckan



SkEFKBzkGI-HyVYYBMJfg

Välkommen till årsredovisningen för Brf Sandlyckan

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. 5
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**

SkEFKBzkGI-HyVYYBMJfg

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.

SkEFKBzkGI-HyVYYBMJfg

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 Göteborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1991-04-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1997-04-11 och nuvarande stadgar registrerades 2024-03-11 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Skogome 7:8	1997	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

IF Skadeförsäkring AB

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1935 och består av 13 flerbostadshus.

Värdeåret är 1935.

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 51 bostadsrätter om totalt 2 860 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 860 kvm.

Styrelsens sammansättning

Anna Persson	Kassör
Christer Andersson	Styrelseledamot
Lennart Waltgård	Styrelseledamot
Mikaela Christina Fläderblom	Styrelseledamot
Olivia Segerqvist	Styrelseledamot
Adrian Atiani	Ordförande
Mimmie Andersson	Styrelseledamot, avgick under 2025
Nazanin Sultani	Styrelseledamot, avgick under 2025

Valberedning

Magdalena Stevichova, Gith Fransson

SkEFKBzkGI-HyVYYBMJfg

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen två i förening

Revisorer

Amanda Stommendal Revisor Azets Revision & Rådgivning AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-02.

Extra föreningsstämma hölls 2025-09-01. Fyllnadsval.

Extra föreningsstämma hölls 2025-12-04. Byte av revisor.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2075. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

2000	Omläggning av tak
2008	Fjärrvärme och fiber - Fjärrvärme med helt nya rör samt installation av optofiber
2009	Radonmätning - I samtliga lägenheter. Åtgärdat där det behövdes (hus 10) Renovering av tvättstuga - Ny klinker och kakel samt målning Renovering av fasader - Byte av brädor samt målning Ventilationssystem i trappan - Ventiler installerade i samtliga trapphus Energideklaration
2010	Asfaltering av gångar
2011	Termostater och ventiler - Byte av termostater och ventiler på samtliga radiatorer Upprustning av lekplats - Upprustning av lekhus samt ny barngunga
2012	Byte av avloppsrör i källare fr järn till plast - Utfört hösten 2012 Dränering vid hus 1, 2, 3 - Utfört sommaren 2012, Endast entresida
2014	Byte av 3 st. tvättmaskiner i tvättstugan - Januari 2014 Återplantering träd - 3 st Byte av avfuktare i torkrum 2.
2015	OVK-besiktning - Klart höst 2016
2015-2016	Byte av gatubelysning - Uppgradering till ny standard
2016	Byte av 11 kallvattenventiler i källarna - Klart jan 2016
2017	Översyn/uppdatering av elsystem/stigarledningar fram till lägenheter - Ersattes av uppdatering av elskåp i samtliga lägenheter till 13A

SkEFKBzkGI-HyVYYBMJfg

2017
- Relining - Klart okt 2017. Samtliga hushåll.

2018
- Husnummer vid entréer
- Återplantering träd mellan hus 13 och lekplatsen - Lönn + 3 fruktträd

2019
- Energideklaration
- Byte till låsbara brevlådor
- Byte sand och montering lekredskap på lekplatsen samt basketkorg - Rutschbana och klättertorn
- Byte av cylinder och nycklar till bom och moloker

2019-2020
- Dränering och isolering enligt Isodrän alla sidor hus 1-9 samt stenlagd uteplats på sydsidan - 10 cm isodrän upptill, 20 cm nertill

2020
- Installation råttstopp i samtliga källare - Jafo RAT-EXX Råttstopp
- Belysning gångväg intill lekplats - Omkopplat från kommunen till föreningens elnät

2021
- Byte/montering av brandklassade källar-, lägenhets- och vindsdörrar samt utrymningsstegar från vind - Brandskyddsåtgärder enligt RSG föreläggande
- Dränering hus 10-13 samt anläggande av uteplatser - Sista etappen

2022
- Plantering oxelträd 3 st - Vid gavel 8B, 10B, 12B
- Postboxar - Central placering i området, inkl byggnation av väderskydd

2023
- OVK genomfördes
- Byte av avfuktare i torkrum 1
- Målning av trapphus etapp 1

2024
- Målning av trapphus etapp 2
- Renovering av entrédörrar

2025
- Installation av laddstolpar
- Ändring/byte av elcentraler i källare

Planerade underhåll

2026
- Översyn och reparation av takkupor och fönster
- Ommålning av fasader

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC
Fjärrvärme och el	Göteborg Energi
Fullvärdesförsäkring	IF Försäkring AB
Lägenhetsförteckning	SBC
Skadedjursbekämpning	Anticimex
Teknisk förvaltning	Styrelsen
TV	Telenor
Underhållsavtal tvättmaskiner	Electrolux

SkEFKBzkGI-HyVYYBMJfg

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 2%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 69 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 70 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 118 328	3 022 595	2 968 340	2 820 836
Resultat efter fin. poster	-397 417	-496 184	-244 897	249 098
Soliditet (%)	37	37	39	-
Yttre fond	4 905 863	5 281 472	4 775 590	4 245 882
Taxeringsvärde	32 000 000	36 000 000	36 000 000	36 000 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 060	1 021	1 031	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	97,15	97,4	95,5	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 390	3 345	3 498	3 479
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	3 324	3 380	3 431	3 479
Sparande / kvm totalyta, kr	152	114	254	212
Elkostnad / kvm totalyta, kr	86	37	59	55
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	229	270	216	195
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	48	48	38	30
Energikostnad / kvm totalyta, kr	364	354	313	281
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,81	3,17	2,03	1,05
Räntekänslighet (%)	3,16	3,28	3,39	-

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 medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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).

SkEFKBzkGI-HyVYYBMJfg

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

Upplysning vid förlust

Vi har en hyreslägenhet som hyrs ut på korttidskontrakt men kommer att säljas så snart marknaden är mer gynnsam. Vi har också en relativt låg belåning. Framtida åtaganden kommer att finansieras med hjälp av ovanstående och dessutom upptagande av nya lån som sannolikt kommer att behöva finansieras genom avgiftshöjningar.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	4 018 816	-	-	4 018 816
Upplåtelseavgifter	6 496 518	-	120 000	6 616 518
Fond, yttre underhåll	5 281 472	-532 609	157 000	4 905 863
Balanserat resultat	-8 850 860	36 425	-157 000	-8 971 435
Årets resultat	-496 184	496 184	-397 417	-397 417
Eget kapital	**6 449 761**	**0**	**-277 417**	**6 172 345**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-8 814 435
Årets resultat	-397 417
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-157 000
Totalt	**-9 368 852**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråktas	429 560
Balanseras i ny räkning	**-8 939 292**

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

SkEFKBzkGI-HyVYYBMJfg

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 118 328	3 022 595
Övriga rörelseintäkter	3	0	4 273
Summa rörelseintäkter		**3 118 328**	**3 026 868**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 269 317	-2 374 821
Övriga externa kostnader	9	-235 866	-189 432
Personalkostnader	10	-332 803	-333 662
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-401 476	-335 012
Summa rörelsekostnader		**-3 239 463**	**-3 232 927**
RÖRELSERESULTAT		**-121 135**	**-206 059**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		7 458	20 171
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-283 739	-310 297
Summa finansiella poster		**-276 282**	**-290 126**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-397 417**	**-496 184**
ÅRETS RESULTAT		**-397 417**	**-496 184**

SkEFKBzkGI-HyVYYBMJfg

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 20	13 594 459	13 957 723
Markanläggningar	13	0	0
Maskiner och inventarier	14	266 783	104 995
Pågående projekt	15	1 762 420	425 000
Summa materiella anläggningstillgångar		**15 623 661**	**14 487 717**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**15 623 661**	**14 487 717**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		20 308	24 275
Övriga fordringar	16	925 487	2 879 850
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	60 213	28 865
Summa kortfristiga fordringar		**1 006 008**	**2 932 990**
Kassa och bank			
Kassa och bank		500	500
Summa kassa och bank		**500**	**500**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**1 006 508**	**2 933 490**
SUMMA TILLGÅNGAR		**16 630 170**	**17 421 208**

SkEFKBzkGI-HyVYYBMJfg

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		10 635 334	10 515 334
Fond för yttre underhåll		4 905 863	5 281 472
Summa bundet eget kapital		**15 541 197**	**15 796 806**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-8 971 435	-8 850 860
Årets resultat		-397 417	-496 184
Summa ansamlad förlust		**-9 368 852**	**-9 347 044**
SUMMA EGET KAPITAL		**6 172 344**	**6 449 761**
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		**0**	**0**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	9 522 245	9 667 761
Leverantörsskulder		202 211	609 486
Skatteskulder		174 408	167 388
Övriga kortfristiga skulder		43 101	100 359
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	515 860	426 453
Summa kortfristiga skulder		**10 457 825**	**10 971 446**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**16 630 170**	**17 421 208**

SkEFKBzkGI-HyVYYBMJfg

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**-121 135**	**-206 059**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	401 476	335 012
	280 341	**128 953**
Erhållen ränta	7 458	20 171
Erlagd ränta	-298 688	-314 580
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**-10 890**	**-165 455**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-16 236	6 007
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-353 156	474 230
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**-380 282**	**314 781**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 537 420	-511 130
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-1 537 420**	**-511 130**
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	120 000	0
Upptagna lån	14 681	0
Amortering av lån	-160 197	-145 216
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**-25 516**	**-145 216**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**-1 943 218**	**-341 565**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**2 801 292**	**3 142 857**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**858 074**	**2 801 292**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

SkEFKBzkGI-HyVYYBMJfg

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Sandlyckan är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.
Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

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 kabel-tv, 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:

Stomme och grund	1,39 %
Yttertak	3,88 %
Fasader	58,2 %
Fönster	5,3 %
Stamledningar VA	2,65 %
Stamledningar Värme	11,65 %
El	1,39 %
Maskiner och installationer	10,00 - 20,00 %

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

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

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

SkEFKBzkGI-HyVYYBMJfg

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	2 924 748	2 867 220
Tilläggsavgift för vind	83 808	82 080
Hyresintäkter bostäder	54 824	64 116
Övriga intäkter	20 800	0
Pantsättningsavgift	9 702	3 725
Överlåtelseavgift	8 180	1 313
Administrativ avgift	2 695	1 274
Andrahandsuthyrning	9 800	2 868
Vidarefakturerade kostnader	3 771	0
Öres- och kronutjämning	-0	-1
Summa	**3 118 328**	**3 022 595**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga erhållna bidrag	0	4 108
Återbäring försäkringsbolag	0	165
Summa	**0**	**4 273**

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	-11 033	23 750
Brandskydd	59 766	35 094
Gårdkostnader	5 120	10 612
Gemensamma utrymmen	0	4 327
Sophantering	16 875	0
Garage/parkering	40 500	0
Snöröjning/sandning	61 314	14 032
Serviceavtal	87 905	76 067
Fordon	19 876	56 110
Förbrukningsmaterial	22 174	15 089
Summa	**302 496**	**235 079**

SkEFKBzkGI-HyVYYBMJfg

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	9 375	22 000
Tvättstuga	10 083	8 216
Dörrar och lås/porttele	6 036	26 125
VVS	76 752	83 378
Värmeanläggning/undercentral	4 243	0
Elinstallationer	19 110	16 189
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	10 825
Tak	0	34 678
Mark/gård/utemiljö	16 335	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	33 147
Summa	**141 934**	**234 558**

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	0	2 095
Huskropp utvändigt	2 145	46 620
Hyreslägenheter	9 164	0
Entr/trapphus	0	382 387
Källare	97 834	0
Dörrar och lås	0	83 275
Mark/gård/utemiljö	320 417	18 232
Summa	**429 560**	**532 609**

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	246 104	105 539
Uppvärmning	656 155	771 440
Vatten	138 579	136 303
Sophämtning/renhållning	86 118	68 157
Grovsopor	22 650	22 462
Summa	**1 149 606**	**1 103 901**

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	69 345	97 565
Självrisk	0	30 000
Fordonsförsäkring	468	0
Kabel-TV	86 260	59 052
Fastighetsskatt	89 648	84 760
Korr. fastighetsskatt	0	-2 704
Summa	**245 721**	**268 673**

SkEFKBzkGI-HyVYYBMJfg

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	2 582	738
Juridiska åtgärder	8 156	12 688
Inkassokostnader	1 505	0
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	31 962
Revisionsarvoden extern revisor	32 500	25 625
Fritids och trivselkostnader	0	4 014
Föreningskostnader	6 871	7 050
Förvaltningsarvode enl avtal	91 831	88 119
Överlåtelsekostnad	8 232	2 006
Pantsättningskostnad	9 703	5 160
Administration	6 056	6 862
Konsultkostnader	58 540	5 063
Vidarefakturerade kostnader	3 771	0
Bostadsrätterna Sverige	6 120	0
Övriga externa kostnader	0	145
Summa	**235 866**	**189 432**

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	118 035	90 331
Lön - fastighetsskötare	140 530	197 140
Arbetsgivaravgifter	74 238	46 191
Summa	**332 803**	**333 662**

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	282 800	308 791
Dröjsmålsränta	884	1 506
Kostnadsränta skatter och avgifter	55	0
Summa	**283 739**	**310 297**

SkEFKBzkGI-HyVYYBMJfg

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	22 517 119	22 517 119
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**22 517 119**	**22 517 119**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-8 559 396	-8 244 576
Årets avskrivning	-363 264	-314 820
Utgående ackumulerad avskrivning	**-8 922 660**	**-8 559 396**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**13 594 459**	**13 957 723**
I utgående restvärde ingår mark med	*2 014 882*	*2 014 882*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	22 800 000	23 200 000
Taxeringsvärde mark	9 200 000	12 800 000
Summa	**32 000 000**	**36 000 000**

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2025	2024
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	107 875	107 875
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**107 875**	**107 875**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-107 875	-107 875
Utgående ackumulerad avskrivning	**-107 875**	**-107 875**
Utgående restvärde enligt plan	0	0

SkEFKBzkGI-HyVYYBMJfg

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	917 983	831 853
Årets inköp	200 000	86 130
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**1 117 983**	**917 983**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-812 989	-792 797
Årets avskrivning	-38 212	-20 192
Utgående ackumulerad avskrivning	**-851 201**	**-812 989**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**266 783**	**104 995**

NOT 15, PÅGÅENDE OM- OCH TILLBYGGNAD

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	425 000	0
Bidrag	-225 000	
Anskaffningar under året	1 762 420	425 000
Färdigställt under året	-200 000	0
Summa pågående arbeten	**1 762 420**	**425 000**

Pågående projekt avser fönster och elcentraler.

NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	67 913	79 058
Transaktionskonto	331 520	1 730 492
Borgo räntekonto	526 055	1 070 300
Summa	**925 487**	**2 879 850**

NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	18 946	6 120
Förutbet försäkr premier	34 072	1 201
Förutbet kabel-TV	7 195	21 544
Summa	**60 213**	**28 865**

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors-ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Handelsbanken	2026-01-02	2,69 %	3 571 020	3 608 608
Handelsbanken	2026-03-03	2,69 %	3 662 512	3 742 440
Handelsbanken	2026-03-03	2,69 %	2 288 713	2 316 713
Summa			**9 522 245**	**9 667 761**
Varav kortfristig del			9 522 245	9 667 761

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 796 165 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 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	5 391	5 000
Uppl kostn el	116 968	11 815
Uppl kostnad Värme	76 437	80 390
Uppl kostn räntor	35 487	50 436
Uppl kostn vatten	12 296	17 670
Uppl kostnad Sophämtning	8 542	4 687
Förutbet hyror/avgifter	260 739	256 455
Summa	**515 860**	**426 453**

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	12 909 000	12 909 000

SkEFKBzkGI-HyVYYBMJfg

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-13.

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

Göteborg

Adrian Atiani
Ordförande

Anna Persson
Kassör

Christer Andersson
Styrelseledamot

Lennart Waltgård
Styrelseledamot

Mikaela Christina Fläderblom
Styrelseledamot

Olivia Segerqvist
Styrelseledamot

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

Azets Revision & Rådgivning AB
Amanda Stommendal
Revisor

SkEFKBzkGI-HyVYYBMJfg



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
20.05.2026 16:42

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering · 13.05.2026 20:56

DOCUMENT ID:
HyVYYBMJfg

ENVELOPE ID:
SkEFKBzkGl-HyVYYBMJfg

DOCUMENT NAME:
Brf Sandlyckan, 716444-9147 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
20 pages

SHA-512:
938f612bcbb1ed7921281fae19c1199e3db8f76b4d9267421c17fca001f59996ca9d457a96db53370b12ee90b0e5bd65ea130ebb900b7a0fa015a383c8404b84

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

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

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. **Lennart Waltgård**	**Signed**	**13.05.2026 21:02**	**eID**	**Swedish BankID**
lennart.waltgard@gmail.com	Authenticated	13.05.2026 20:58	Low	IP: 95.203.45.164
2. **CHRISTER ANDERSSON**	**Signed**	**13.05.2026 21:42**	**eID**	**Swedish BankID**
chrigge65@yahoo.se	Authenticated	13.05.2026 21:39	Low	IP: 151.177.73.143
3. **ANNA PERSSON**	**Signed**	**14.05.2026 16:29**	**eID**	**Swedish BankID**
anna.persson61@gmail.com	Authenticated	14.05.2026 16:28	Low	IP: 94.191.153.141
4. **Mikaela Christina Fläderblom**	**Signed**	**14.05.2026 17:25**	**eID**	**Swedish BankID**
mikaela.fladerblom@nbv.se	Authenticated	14.05.2026 17:24	Low	IP: 90.129.76.231
5. **OLIVIA SEGERQVIST**	**Signed**	**14.05.2026 20:14**	**eID**	**Swedish BankID**
olivia.segerqvist@gmail.com	Authenticated	13.05.2026 21:58	Low	IP: 188.151.24.206
6. **ADRIAN ATIANI**	**Signed**	**20.05.2026 16:10**	**eID**	**Swedish BankID**
adrian.atiani@fastighetsbyran.se	Authenticated	15.05.2026 10:39	Low	IP: 98.128.250.122
7. **AMANDA MARINA VICTORIA STOMMENDAL**	**Signed**	**20.05.2026 16:42**	**eID**	**Swedish BankID**
amanda.stommendal@azets.com	Authenticated	20.05.2026 16:38	Low	IP: 208.56.29.3

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

Attachments

No attachments related to this document

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

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

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

Custom events

No custom events related to this document

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

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

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sandlyckan, org.nr 716444-9147.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sandlyckan 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Det registrerade revisionsbolagets ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2025-05-12 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Sandlyckan 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 *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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.

Revisorns 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 vi 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 vår professionella 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.

Halmstad den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Azets Revision & Rådgivning AB

Amanda Stommendal
Auktoriserad revisor

HJeEFYSMkMI-rJZEYKrfJMI

SEALED BY Verified HJEEFYSMKML-RJZEYKRFJML

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
20.05.2026 16:42

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering · 13.05.2026 20:56

DOCUMENT ID:
rJZEYKrfJMl

ENVELOPE ID:
HJeEFYSMkMl-rJZEYKrfJMl

DOCUMENT NAME:
1. RB, BRF Sandlyckan.pdf
2 pages

SHA-512:
c4303e5316dfc9d94152a691197e867be7e68fd49ddd02362c1663f29917ab2b3048db82eb62fc99668039b42d279d9464d25da3c2312a6bb89b53ca4ac687e0

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. AMANDA MARINA VICTORIA STOMMENDAL	**Signed**	**20.05.2026 16:42**	**eID**	**Swedish BankID**
amanda.stommendal@azets.com	Authenticated	20.05.2026 16:38	Low	IP: 208.56.29.3

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

Attachments

No attachments related to this document

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

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

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

Custom events

No custom events related to this document

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

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

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed