



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Sandstenen

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

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Upplysning vid förlust .....	s. 6
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 17</b>

# 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 Uppsala.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1959-04-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades och nuvarande stadgar registrerades 2017-07-07 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
ERIKSBERG 23:3	1960	Uppsala

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

IF Skadeförsäkring AB

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1960 och består av 2 flerbostadshus.

Värdeåret är 1960.

Föreningen har 54 bostadsrätter om totalt 4 778 kvm. Byggnadernas totalyta är 5 088 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Olav Mäepea	Ordförande
Julia Linnea Elisabet Cohen	Kassör
Mikael Wagner	Kassör
Ida Karlsson	Sekreterare
Olof Hjorth	Ledamot
Sven Uhlås	Ledamot
Maria Wilén	Suppleant
Rut Görel Bylund	Suppleant

### Valberedning

Hanna Fahlbeck  
Agnes Andreasson  
Hanna Kardell

### Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutm av styrelsen - av två styrelseledamöter i förening.

### Revisorer

Gunvor Lindahl    Extern revisor        Rönningen Ekonomi  
Petter Kempe    Revisorssuppleant

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-28.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2028. Underhållsplanen uppdaterades 2019.

### Utförda historiska underhåll

- 1987 ● Omläggning av tak  
Renovering av balkonger  
Omputsning av fasad
- 1998 ● Rörstambyte  
Elstambyte
- 1999 ● Energisparåtgärder  
Soprum nybyggnad
- 2001 ● Installation av portlås
- 2004 ● Installation brandvarnare med 10 års batteri i varje lgh, brandsläckare i trapphus och källare
- 2007 ● Fönsterrenovering
- 2013 ● Säkerhetsdörrar o tilläggsisolering vindar  
Tilläggsbelysning fasad, portar och vindar  
Målning och renovering av tvättstugor
- 2014 ● Byte av garageportar till fjärrstyrda vipportar  
Säkerhetsportar till källare och trapphus
- 2017 ● Avluftare för värmesystemet  
Skyddsrummen åtgärdade

- 2018 ● Filmning av avloppsledningar
- 2019 ● Tätning plåttak samt isolering mot taknock  
Byte av elmotor takläkt till 16A och 16B  
Byte av VVC-ventiler i källaren
- 2020 ● Upprustning av bastu och lekpark
- 2021 ● Stamspolning
- 2022 ● Installation av nytt passersystem till portlåsen
- 2023 ● OVK besiktning  
Stamspolning
- 2024 ● Byte av grovtvättmaskinen i 18-husets tvättstuga
- 2025 ● Individuell elmätning & debitering (IMD) infört.  
Solceller installerade på 16 & 18 husets tak

#### Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning

Fast elprisavtal

Fastighetsförsäkring

Fastighetsskötsel & städning

Gruppavtal internet 250/50 till 2028-01-31, Distr. avtal TV grundutbud till 2029-01-31

Serviceavtal för lås, nyckel och tagghantering

SBC / Mediator

Bodens energi AB

If försäkring

PD Miljövårdsservice

AB

Tele2

Certego

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

##### Ekonomi

Avgifterna för lägenheterna höjdes med 2% vid årskiftet 2025/2026. Avgifterna för parkeringsutrymmen höjdes från årskiftet 2025/2026 för garage med 50 kr/månad, parkeringsplats med el-plint 40 kr/månad och parkeringsplats utan el-plint med 20 kr/månad och förråd inomhus med 20 kr/månad.

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

##### Övriga uppgifter

Införande av IMD 269 125 kr

Installation av solceller 1 572 710 kr.

Vattenskada i en lägenhet i 18-huset. Föreningens kostnad ej ännu klarlagd.

Riktlinjer för garage och parkeringsplatser

#### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 79 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 81 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 077 656	2 825 095	2 713 566	2 670 998
Resultat efter fin. poster	-96 820	-90 892	68 401	-269 785
Soliditet (%)	36	43	44	38
Yttre fond	1 821 211	1 766 086	1 377 596	-
Taxeringsvärde	101 415 000	105 439 000	105 439 000	105 439 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	594	544	523	513
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	92,0	92,2	92,1	91,7
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	756	526	558	762
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	710	494	524	716
Sparande / kvm totalyta, kr	54	64	92	103
Elkostnad / kvm totalyta, kr	47	23	20	-
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	187	175	147	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	44	45	34	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	279	243	201	186
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,72	-	-	-
Räntekänslighet (%)	1,27	0,97	1,07	1,49

**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 187 083 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 haft extra höga kostnader för reparationer, el och värme. Föreningen har tagit ett nytt lån vilket har gjort räntekostnaderna högre. Föreningen har höjt avgifterna under 3 år med 2% och kommer att fortsätta höja avgifterna med försiktighet. Föreningen har installerat solceller på taket vilket kommer att spara kostnader i framtiden.

## Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	468 990	-	-	468 990
Fond, yttre underhåll	1 766 086	-111 875	167 000	1 821 211
Balanserat resultat	389 527	20 983	-167 000	243 510
Årets resultat	-90 892	90 892	-96 820	-96 820
<b>Eget kapital</b>	<b>2 533 711</b>	<b>0</b>	<b>-96 820</b>	<b>2 436 891</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	410 510
Årets resultat	-96 820
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-167 000
<b>Totalt</b>	<b>146 690</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	67 875
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>214 565</b>

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

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 077 656	2 825 094
Övriga rörelseintäkter	3	8 105	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 085 761</b>	<b>2 825 094</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 497 292	-2 263 723
Övriga externa kostnader	9	-155 507	-166 404
Personalkostnader	10	-117 300	-143 707
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-303 114	-305 820
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 073 213</b>	<b>-2 879 654</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>12 548</b>	<b>-54 560</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4 641	15 341
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-114 009	-51 672
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-109 368</b>	<b>-36 331</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-96 820</b>	<b>-90 892</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-96 820</b>	<b>-90 892</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 17	5 532 748	4 260 713
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>5 532 748</b>	<b>4 260 713</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>5 532 748</b>	<b>4 260 713</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		6 254	6 101
Övriga fordringar	13	65 694	8 866
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	160 566	130 432
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>232 514</b>	<b>145 399</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		79 040	77 468
SBC klientmedel i SHB		920 039	1 434 112
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>999 080</b>	<b>1 511 580</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 231 594</b>	<b>1 656 979</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>6 764 342</b>	<b>5 917 692</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		468 990	468 990
Fond för yttre underhåll		1 821 211	1 766 086
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>2 290 201</b>	<b>2 235 076</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		243 510	389 527
Årets resultat		-96 820	-90 892
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>146 690</b>	<b>298 635</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>2 436 891</b>	<b>2 533 711</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	2 528 178	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 528 178</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	1 085 459	2 515 000
Leverantörsskulder		231 939	484 414
Skatteskulder		6 382	4 480
Övriga kortfristiga skulder		43 924	9 375
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	16	431 569	370 712
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 799 273</b>	<b>3 383 981</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>6 764 342</b>	<b>5 917 692</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>12 548</b>	<b>-54 560</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	303 114	305 820
	<b>315 662</b>	<b>251 260</b>
Erhållen ränta	4 641	15 341
Erlagd ränta	-113 684	-51 672
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>206 619</b>	<b>214 928</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-87 115	48 606
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-155 492	203 414
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-35 988</b>	<b>466 948</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 575 149	-254 375
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-1 575 149</b>	<b>-254 375</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	3 642 925	0
Amortering av lån	-2 544 288	-150 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>1 098 637</b>	<b>-150 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-512 500</b>	<b>62 573</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 511 580</b>	<b>1 449 007</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>999 080</b>	<b>1 511 580</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Sandstenen 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.

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, 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:

Stamledningar VA	2,60 %
Fönster	4,00 %
Dörrar & portar	4,00 %
El	10,00 %
Installationer	4,00 %

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.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	2 650 752	2 598 696
Hysesintäkter garage	150 800	149 520
Hysesintäkter p-plats	45 180	46 920
Hysesintäkter förråd	26 800	26 900
El, moms	187 083	0
Elintäkter rörliga	1	0
Intäkter solel, moms	3 212	0
Påminnelseavgift	300	480
Pantsättningsavgift	5 880	1 146
Överlåtelseavgift	6 468	1 433
Administrativ avgift	1 176	0
Öres- och kronutjämning	4	-1
<b>Summa</b>	<b>3 077 656</b>	<b>2 825 094</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga erhållna bidrag	6 533	0
Försäkringsersättning	1 572	0
<b>Summa</b>	<b>8 105</b>	<b>0</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	177 312	169 164
Fastighetsskötsel utöver avtal	1 826	41 763
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	16 975
Städning enligt avtal	174 408	166 380
Brandskydd	0	12 764
Gårdkostnader	4 369	1 750
Serviceavtal	43 197	24 577
Förbrukningsmaterial	9 217	284
<b>Summa</b>	<b>410 329</b>	<b>433 657</b>

### NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	10 488	21 842
Tvättstuga	39 195	7 104
Trapphus/port/entr	0	6 500
Dörrar och lås/porttele	14 125	2 488
VVS	42 197	52 104
Ventilation	4 332	0
Elinstallationer	2 549	0
Tele/TV/bredband/porttelefon	13 750	0
Tak	15 600	0
Garage/parkering	0	2 000
Vattenskada	35 969	0
Skador/klotter/skadegörelse	2 275	5 552
<b>Summa</b>	<b>180 480</b>	<b>97 590</b>

### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	0	111 875
VVS	67 875	0
<b>Summa</b>	<b>67 875</b>	<b>111 875</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	240 681	115 160
Uppvärmning	953 038	891 924
Vatten	223 672	227 587
Sophämtning/renhållning	90 216	75 421
Grovsopor	10 246	0
<b>Summa</b>	<b>1 517 853</b>	<b>1 310 092</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	70 678	66 920
Kabel-TV	86 532	141 892
Bredband	59 233	0
Fastighetsskatt	104 312	101 698
<b>Summa</b>	<b>320 755</b>	<b>310 510</b>

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	2 583	0
Tele- och datakommunikation	1 043	0
Juridiska åtgärder	8 750	0
Revisionsarvoden extern revisor	9 063	9 375
Styrelseomkostnader	800	0
Föreningskostnader	9 150	181
Förvaltningsarvode enl avtal	103 340	100 370
Överlåtelsekostnad	7 351	1 433
Pantsättningskostnad	6 468	1 146
Administration	6 960	53 899
<b>Summa</b>	<b>155 507</b>	<b>166 404</b>

### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	85 000	80 000
Löner till kollektivanst	13 000	40 000
Arbetsgivaravgifter	19 300	23 707
<b>Summa</b>	<b>117 300</b>	<b>143 707</b>

### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	114 009	51 672
<b>Summa</b>	<b>114 009</b>	<b>51 672</b>

<b>NOT 12, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	15 833 400	15 579 025
Årets inköp	1 575 149	254 375
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>17 408 549</b>	<b>15 833 400</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-11 572 687	-11 266 867
Årets avskrivning	-303 114	-305 820
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-11 875 801</b>	<b>-11 572 687</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>5 532 748</b>	<b>4 260 713</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>1 521 000</i>	<i>1 521 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	55 857 000	53 770 000
Taxeringsvärde mark	45 558 000	51 669 000
<b>Summa</b>	<b>101 415 000</b>	<b>105 439 000</b>

<b>NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Skattekonto	12 647	8 866
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	53 047	0
<b>Summa</b>	<b>65 694</b>	<b>8 866</b>

<b>NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Förutbetalda kostnader	20 447	23 814
Förutbet försäkr premier	68 789	70 678
Förutbet kabel-TV	7 449	35 940
Förutbet bredband	29 170	0
Upplupna intäkter	34 711	0
<b>Summa</b>	<b>160 566</b>	<b>130 432</b>

## NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Swedbank	2025-01-28	4,30 %		515 000
Handelsbanken	2029-03-30	3,44 %	1 955 000	2 000 000
Handelsbanken	2026-01-28	3,00 %	503 411	
Handelsbanken	2026-03-30	3,10 %	477 500	
Handelsbanken	2028-06-01	3,15 %	677 726	
<b>Summa</b>			<b>3 613 637</b>	<b>2 515 000</b>
Varav kortfristig del			1 085 459	2 515 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 863 637 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	13 283	459
Uppl kostn el	37 531	2 954
Uppl kostnad Värme	123 905	116 185
Uppl kostn räntor	4 913	4 588
Förutbet hyror/avgifter	245 437	240 026
Övriga uppl kostn och förutb int	6 500	6 500
<b>Summa</b>	<b>431 569</b>	<b>370 712</b>

## NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	8 925 000	14 350 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga
<b>Summa</b>	<b>8 925 000</b>	<b>14 350 000</b>

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-07.

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

Uppsala

---

Ida Karlsson  
Sekreterare

---

Julia Linnea Elisabet Cohen  
Kassör

---

Mikael Wagner  
Kassör

---

Olav Mäepea  
Ordförande

---

Olof Hjorth  
Ledamot

---

Sven Uhlås  
Ledamot

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

---

Rönningen Ekonomi  
Gunnvor Lindahl  
Extern revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

16.04.2026 22:34

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 16.04.2026 14:54

**DOCUMENT ID:**

HyKQnUC3-x

**ENVELOPE ID:**

SJuX2UR3Wg-HyKQnUC3-x

**DOCUMENT NAME:**

Brf Sandstenen, 717600-3163 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

**SHA-512:**

66e4e676e1bcacb1d93910a3ac163b4c10489bf4c3acdef0c1581d35a00147f76d7d67e93f14aadf5f68a3823aa83c787aebcb0674932ad9f170dae2b4f8aa03

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. OLAV MÄEPEA ordforande@sandstenen.se	 Signed Authenticated	16.04.2026 14:58 16.04.2026 14:56	eID Low	Swedish BankID IP: 83.252.72.161
2. SVEN UHLÅS sven.uhlas@gmail.com	 Signed Authenticated	16.04.2026 16:24 16.04.2026 16:17	eID Low	Swedish BankID IP: 83.255.47.124
3. Mikael Wagner rolfmikael.wagner@gmail.com	 Signed Authenticated	16.04.2026 16:39 16.04.2026 16:37	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.63
4. OLOF HJORTH olof.hjorth81@gmail.com	 Signed Authenticated	16.04.2026 17:35 16.04.2026 17:27	eID Low	Swedish BankID IP: 83.252.71.200
5. Julia Linnea Elisabet Cohen juliahemma@yahoo.se	 Signed Authenticated	16.04.2026 17:59 16.04.2026 17:58	eID Low	Swedish BankID IP: 83.252.71.87
6. Ida Karlsson write.ida@gmail.com	 Signed Authenticated	16.04.2026 20:52 16.04.2026 20:51	eID Low	Swedish BankID IP: 83.252.66.104
7. Gunvor Marianne Lindahl express.kaxe@outlook.com	 Signed Authenticated	16.04.2026 22:34 16.04.2026 22:16	eID Low	Swedish BankID IP: 84.216.178.184

\* 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 Sandstenen i Uppsala

Org.nr 717600-3163

Undertecknad har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning av BRF Sandstenen för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2025.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna samt förvaltningen och för att årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd med kompletterande upplysningar enligt BFNAR 2023:1 följs. Principerna är oförändrade från föregående år. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionsd i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absurd säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningarna, den samlade informationen i årsredovisningen som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen.

Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar, Jag anser att revisionen ger mig rimlig grund för mitt uttalande nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god revisionsd i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningslagen i övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen och disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Gunvor Lindahl

Extern revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

16.04.2026 22:30

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 16.04.2026 14:54

**DOCUMENT ID:**

H1t72UR2-g

**ENVELOPE ID:**

SkOXhIR2Zx-H1t72UR2-g

**DOCUMENT NAME:**

Revisionsberättelse Sandstenen.pdf

1 page

**SHA-512:**

1b8b315585d1e415a528dc4d3e6ff5ac87846b7fd25652  
5a09688332a69bad6752228e9a88645a13d265ceb5618  
7288cba609f46c4c5581c284a5a5682d93b9c

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Gunvor Marianne Lindahl	Signed	16.04.2026 22:30	eID	Swedish BankID
express.kaxe@outlook.com	Authenticated	16.04.2026 22:29	Low	IP: 84.216.178.184

\* 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