

ÅRSREDOVISNING

Brf Sandberget 9

Org nr 716419-1582

2023-01-01 – 2023-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Sandberget 9 avger härmed sin årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31, som är föreningens trettioförsta verksamhetsår.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens styrelse följer föreningens underhållsplan. I november fastställdes ny underhållsplan för 2024-2028. Under året har inga allvarliga skador skett på byggnaden ej heller vattenskadorna i våtrum. Alla bostadslägenheter har genomgått OVK-besiktning med godkända resultat.

Takfönstren på plan 6 har underhållits. Arbetet som inleddes 2022 omfattar ersättning av fönster, takplåtar och utslitna gångjärn. Byggnadens plåttak har trots färgbortfall besiktigats med godtagbar status. Murytorna på gården har putsats och omfärgats. Lanterninens plåttak har ommålats i svart.

Styrelsen har inlett undersökning av gårdens konstruktion för att fastställa underhållsbehov. Detta har skett genom provtagning genom asfaltytan för att bestämma ytans täthet och för att undersöka status i underliggande bärande delar (bjälklag). Asfaltytan har konstateras vara tät. Undersökningen fortsätter med fast monterad testutrustning för kontinuerlig mätning av fukthalten i bjälklaget.

Värmeradiatorer har injusterats i flera lägenheter för att uppnå förbättra komfort. Vid utbyte av husets vattenmätare framkom att föreningen betalat för låga VA-avgifter under flera år, vilket syns i årets höga vattenkostnad. Styrelsen känner till orsaken och arbetar att återvinna merutgifterna.

Föreningens hyresgäst Phiphi Asian Market har överlåtit verksamheten jämte hyresavtal för butiken till Odenplan Thai Market. Hyresavtal med Brot och med Espresso House har sagts upp för villkorsändringar. Inga hyresrabatter har lämnats under året. Samtliga hyresavtal är indexreglerade vilket innebär att hyresintäkter för lokalerna ökar i takt med inflationen.

Mot bakgrund av brandrisker i bostadshus har styrelsen under 2023 genomfört brandskyddsarbete för byggnaden och dess hyresgäster. Avsikten är att fortsätta med detta under 2024.

Efter ändringar i Bostadsrättslagstiftningen sedan 1 januari 2023 har styrelsen sett över föreningens stadgar. Av särskild betydelse är stramare regler för medlemmars renovering och förändringar av lägenheter. Föreningen har ett tvistemål med medlemmar i föreningen om förändringar i lägenhetens planlösning. Tvisten slits av Hyresnämnden. Dom i målet bedöms komma under 2024.

Styrelsen har fört dialog med Handelsbanken om räntenivåer på föreningens krediter. Detta arbete fortsätter under 2024. Under 2023 har inga amorteringar gjorts på bankkrediterna.

Föreningsstämman 2023

Stämman 2023 genomfördes den 19 april med traditionsenlig trevlig årsmiddag för alla medlemmar. God uppslutning och livlig samvaro visade hur uppskattat det är för alla grannar att mötas.

Styrelse

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

Nuvarande styrelse utsågs vid Brf Sandberget 9's ordinarie föreningsstämma den 19 april 2023.

Magnus Stuart	ordförande
Leif Björdell	ledamot
Per Thiberg	ledamot
Fredrik Jalmsell	ledamot
Stina Haking	suppleant
Lars Fredriksson	suppleant

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda sammanträden inklusive konstituerande sammanträde. Några styrelsearvoden har ej utgått.

Revisorer

Uppdraget som revisorer i Brf Sandberget 9 har under 2023 utförts av:

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

Valberedning

Valberedningen inför föreningsstämma 2023 utfördes av Leif Bernergård och Magnus Lagerstierna på uppdrag från föreningsstämman 2022. Valberedningens ledamöter omvaldes 2023.

Fastighet

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

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

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

Taxeringsvärdet 2023 uppgår till 149 400 000 kr (föregående år 149 400 000 kr) fördelat enligt nedan:

(tkr)	Bostäder	Lokaler	Summor
Byggnad	38 000	10 200	48 200
Mark	95 000	6 200	101 200
Summor	133 000	16 400	149 400

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

Nr	Objekt	Beskrivning	Åtgärd	Senast
1	Elförsörjning	Elsystem för lägenheter	Nyinstallation	1960
2	Fasad mot gård	Fasadrenovering	Reparationer, omputsning och infärgning	1995
3	Avlopp, lägenheter	Stamunderhåll	Partiella utbyten löpande sedan 1995	1995
4	Hiss Odengatan 43	Hisskorgen	Renovering och modernisering	2001
5	Fasader mot gator	Fasadrenovering	Reparationer, omputsning och infärgning	2002
6	Fönster mot gator	Fönsterenheter	Nyinstallation av fönster i ursprunglig design	2002
7	Grovsoprum	Nyanläggning	Inredning och utrustning av lokalen	2002
8	Gården	Gårdsbelysning	Nyinstallation	2005
9	Yttertak	Ommålning, underhåll	Högtryckstvättning och ommålning	2010
10	Elförsörjning	Elundercentral i källaren	Ny servisanslutning och undercentral	2010
11	Yttertak	Snörasskydd	Nyinstallation	2012
12	Soprum	Hushållssoprum	Ny sopanläggning med kärl	2013
13	Fönster, trapphus O43	Blyinfattade fönster	Totalrenovering, montering nya isolerglas	2013
14	Fibernätverk	Bredbandsnät -server	Nyinstallation	2013
15	TV-Nät	Kabelnätet	Uppgradering	2013
16	Hiss Döbelnsg 73	Hydraulikhiss	Renovering av styrsystem mm	2014
17	Värmeanläggning	Fjärrvärme undercentral	Värmeväxlare + IP-styrenhet	2015
18	Dagvattenledning gård	Avlopp stamrör	Utbyte horisontell avloppsledning	2016
19	Pannrum	Arbetsplats källarplan	Installation av städsåp och toalett	2017
20	Vind	Vindsbjälklag	Tilläggsisolering med lösull	2018
21	Avloppsstammar	Horisontella rör källaren	Utbyte av skadade delar	2018
22	Ventilation lägenheter	Imrör i skorstenstockar	Totalrenovering, besiktning	2018
23	Avloppsstammar	Regelbunden kontroll	Underhållsspolning (varje 6:e år)	2023
24	Skorsten	Rökkanaler lägenheter	Renovering, installation av kakelugnar	2018
25	Värmesystem	Komfort förbättringar	Balansering av värmeflöden	2019
26	Dörrar mot gården	Ytskydd	Ommålning utvändig	2019
27	Ventilation lokaler	Luftflöden	OVK-besiktning (vart sjätte år) utförd	2023
28	Ventilation lägenheter	Luftflöden	OVK-besiktning (vart sjätte år) utförd	2023
29	Energideklaration	Krav: Boverket	Energideklaration (vart 8:e år) utförd	2019
30	Butikslokaler	Skyltfönster karmar	Ommålning utvändigt	2020
31	Fönster vindsvåningar	Fönsterunderhåll	Ommålning, renoveringar	2020
32	Gårdsytor	Underhåll asfaltyta gård	Tätning med asfalt längs husfasader	2020
33	Portautomatik	Dörröppning, kodfunktion	Nyinstallation av anläggning	2020
34	Trapphus O43	Tak i entréen	Renovering ommålning av stuckatur	2021
35	Trapphus D73	Underhåll målade ytor	Renovering, bättring. Marmorering i entré	2021
36	Kontorslokal	Ventilationsanläggning	Uppgradering, underhåll	2021
37	Fönster mot gård	Fönsterunderhåll	Renovering, utbyten och ommålning	2021
38	Fastighetssyn	Inspektion	Underhållsplanering, årlig	2023
39	Takfönster plan 6	Livstidsförlängning	Utbyte, underhåll och reparation av takplåtar	2023
40	Värmesystem	Driftssäkerhet	Avgasare, Brandvägg, Router	2023
41	Undersökning gårdsyta	Status täthet, bärighet	Besiktning, mätning, långtidsmätning	2023

BTG
AB

Årets reparationer, underhåll och investeringar

Reparationer uppgår till ca 82 tkr (2022; ca 146 tkr), omfattar bland annat, montering av nytt nät i takfotsventil (15 tkr), temporärt byte av låssystem (15 tkr) samt mindre reparationer på byggnaden.

Underhållsarbeten uppgår till ca 260 tkr (2022; 64 tkr), bland annat utbyte och reparationer på takfönster på plan 6 (80 tkr), målningsarbeten på gården (60 tkr), undersökning av gårdsytor (34 tkr), nytt avloppsrör i lägenhet 6B (49 tkr), samt högtrycksspolning av samtliga avlopp (28 tkr)

Se vidare Not 2

Inga investeringar har gjorts under året.

Framtida planerade underhållsåtgärder

Undersökning av status på bärande delar under gårdsytan pågår sedan 2023. Ommålning av tak har skjutits fram till 2025-2026. Styrelsen följer och utvecklar underhållsplan för fastigheten, senast uppdaterad november 2023 och fastställd för 2024-2028.

Förvaltning

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

Fastigheten är ansluten till Canal Digital's kabelnät för distribution av grundutbud av TV. För TV-kanaler utöver grundutbudet fordras individuellt abonnemang. Bredbandsnät distribueras av Ownit AB till samtliga bostadsrättslägenheter. Kostnaden bärs av föreningen genom treårsavtal till 2024.

Per 2023-12-31 uppgick föreningens totala lån till 5 056 000 kr (2022; 5 058 750 kr).
Uttagna panter uppgår till 38 375 000 kr varav ställda 7 125 000 kr. Eventualförpliktelser - inga.

Föreningen är registrerad för skattskyldighet för moms avseende uthyrning av verksamhetslokaler.
Föreningens postadress: Brf Sandberget 9, c/o Stuart, Odengatan 43 III, 113 51 Stockholm

Vår fastighets historia

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

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

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

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

[Handwritten signatures and initials]

Medlemsinformation

Upplåtelser och överlåtelser

Samtliga 17 st. bostadslägenheter var per bokslutsdagen upplåtna med bostadsrätt. Under året har 2 st. lägenhetsöverlåtelser ägt rum.

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

Förändringar i medlemsantalet	2023	2022
Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	26	26
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	0	0
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	- 0	- 0
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	26	26

Flerårsöversikt	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 263 793	2 013 773	1 886 223	1 861 813
Resultat efter finansiella poster	- 345 388	4 448	- 825 475	139 360
Balansomslutning	36 104 015	36 314 903	37 433 403	37 984 313
Kassa och bank	1 075 979	731 334	1 490 843	1 879 832
Soliditet	84%	84%	82%	82%
Skuldkvot	2,2	2,5	3,2	3,2
Skuldsättning kr/m ² (BR)	1 950	1 951	2 379	2 384
Skuldsättning kr/m ² (tot)	1 522	1 522	1 857	1 860
Belåningsgrad	3,4%	3,4%	5,6%	6%
Räntekänslighet	105%	105%	128%	128%
Årsavgift kr/m ² /år, snitt vid 31/12	19	19	19	19
Årsavgifternas andel av tot intäkter	2%	2%	3%	2%
Energikostnad kr/m ² (tot)	195	135	136	115
Sparande kr/m ² (tot)	130	178	168	231

Styrelsens uttalande om 2023 års redovisade underskott

För verksamhetsåret 2023 redovisar Brf Sandberget 9 ett underskott om 345 tkr. Årets underskott påverkar inte föreningens finansiella stabilitet ej heller möjligheter till långsiktigt stabil drift. Föreningens kassaflöde för året är + 344 tkr vilket bland annat möjliggjort oförändrade avgifter.

Styrelsens kommentarer till årets resultat i jämförelse med 2022 och uppställda resultatmål

Underskottet för 2023 innebär en avvikelse jämfört med 2022 på -350 tkr vilket beror på ökade underhållskostnader (-196 tkr), ökade räntekostnader (-108 tkr), ökade driftskostnader (-303 tkr) samt ökade intäkter (+257 tkr). Hela 2023 års ökning av driftskostnader är av engångskaraktär. Inför 2024 bedöms underhållskostnader och räntekostnader ligga kvar på 2023 års nivå.

Föreningen har som resultatmål att balansera rörelsens intäkter med rörelsekostnader och finansiella kostnader och härigenom redovisa ett resultat efter avskrivningar strax över noll. Genom storleken på planenliga avskrivningar som 2023 uppgick till 517 tkr, skapas därvid ett positivt kassaflöde på ca 500 tkr vilket är tillräckligt för att finansiera fastighetens långsiktiga underhållsplan.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser*	Uppskrivn fond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	14 781 866	20 999 445	105 740	-5 230 602	4 448	30 660 897
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:						
Reservering till fond för yttre underhåll			106 311	-106 311		
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-64 239	64 239		
Balanseras i ny räkning				4 448	-4 448	
Årets resultat					-345 388	-345 388
Belopp vid årets utgång	14 781 866	20 999 445	147 812	-5 268 226	-345 388	30 315 509

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

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 5 268 226
Årets resultat	- 345 388
Summa	- 5 613 614

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll (0,5% av anskaffn värde)	106 311
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	- 147 812
Balanseras i ny räkning	- 5 572 113
Summa	- 5 613 614

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

Styrelsen tackar medlemmarna för ett gott samarbete under det gångna året, och önskar Föreningen ett framgångsrikt år 2024.

Resultaträkning

	Not	2023	2022
<i>Rörelseintäkter</i>			
Nettoomsättning	1	2 263 793	2 013 773
Övriga rörelseintäkter		<u>6 972</u>	<u>1 190</u>
<i>Summa rörelseintäkter</i>		2 270 765	2 014 963
<i>Rörelsekostnader</i>			
Övriga externa kostnader	2	- 1 900 971	- 1 399 216
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>- 517 184</u>	<u>- 521 624</u>
<i>Summa rörelsekostnader</i>		- 2 418 155	- 1 920 840
<i>Rörelseresultat</i>		- 147 390	94 123
<i>Finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		671	32
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>- 198 669</u>	<u>- 89 707</u>
<i>Summa finansiella poster</i>		- 197 998	- 89 675
<i>Resultat efter finansiella poster</i>		- 345 388	4 448
<i>Årets resultat</i>		- 345 388	4 448

B. J. H. M.
Kj

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2023-12-31	2022-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3, 9	<u>34 732 462</u>	<u>35 249 646</u>
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		34 732 462	35 249 646
Summa anläggningstillgångar		34 732 462	35 249 646
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		26 087	74 492
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4	<u>269 487</u>	<u>259 431</u>
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		295 574	333 923
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	5	<u>1 075 979</u>	<u>731 334</u>
<i>Summa kassa och bank</i>		1 075 979	731 334
Summa omsättningstillgångar		1 371 553	1 065 257
SUMMA TILLGÅNGAR		36 104 015	36 314 903

PS OF 14/1
KJ

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		14 781 866	14 781 866
Uppskrivningsfond		20 999 445	20 999 445
Fond för yttre underhåll		<u>147 812</u>	<u>105 740</u>
<i>Summa bundet eget kapital</i>		35 929 123	35 887 051
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		- 5 268 226	- 5 230 602
Årets resultat		<u>- 345 388</u>	<u>4 448</u>
<i>Summa fritt eget kapital</i>		- 5 613 614	- 5 226 154
SUMMA EGET KAPITAL		30 315 509	30 660 897
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6, 9	5 056 000	5 058 750
Leverantörsskulder		166 838	190 261
Skatteskuld	7	38 688	26 198
Övriga skulder		126 443	121 337
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	<u>400 537</u>	<u>257 460</u>
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		5 788 506	5 654 006
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		36 104 015	36 314 903

OA Mj
Fy 20

Kassaflödesanalys

	2023	2022
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	- 147 390	94 123
Avskrivningar som belastar detta resultat	<u>517 184</u>	<u>521 624</u>
Kassaflöde före räntor och aktuell skatt mm	369 794	615 747
Erhållen ränta och utdelning	671	32
Erlagd ränta	- 198 669	- 89 707
Betald skatt	<u>0</u>	<u>0</u>
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital	171 796	526 072
Rörelsekapitalets förändring		
Ökning(-) Minskning (+) av kortfr. fordringar	38 349	- 48 436
Ökning(+) Minskning (-) av kortfr. skulder	<u>134 500</u>	<u>3 735 802</u>
Förändring av rörelsekapitalet	172 849	3 687 366
Kassaflöde från den löpande verksamheten	344 645	4 213 438
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	<u>0</u>	<u>- 114 197</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	- 114 197
Kassaflöde före finansieringsverksamheten	344 645	4 099 241
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Inbetalda insatser mm	0	0
Ökning (+) Minskning (-) av långfristiga skulder	<u>0</u>	<u>- 4 858 750</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	- 4 858 750
Årets kassaflöde	344 645	- 759 509
Likvida medel vid årets början	<u>731 334</u>	<u>1 490 843</u>
Likvida medel vid årets slut	1 075 979	731 334
Varav kassa och bank	1 075 979	731 334
(Varav kortfristiga placeringar)	(0)	(0)

Handwritten signatures and initials in blue ink, including what appears to be "JA" and "PU".

NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Nyckeltal

Soliditet uttrycks som eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

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

Belåningsgrad uttrycks som fastighetslåneskuld i förhållande till taxeringsvärdet.

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

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

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

Fond för yttre underhåll

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

Materiella anläggningstillgångar och avskrivningsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och ev. nedskrivningar. Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungligt anskaffningsvärde. Avskrivningen beräknas linjärt över tillgångens nyttjandeperiod.

Föreningen har som princip att kostnadsföra reparationer och renoveringar av underhållskaraktär. Andra för fastigheten värdehöjande åtgärder aktiveras och skrivs av enligt ovanstående princip.

Avskrivningar

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	50 år	Ombyggn trapphus, värmesystem 2015	10 år
Källare, hiss 2005	50 år	Fläkt 2020	10 år
Fastighetsförbättringar 2011-2013	50 år	Isolerglas lgh 03B 2021	10 år
Allmänt underhåll 2018	25 år	Förbättring av murvägg i lokal 2022	10 år
Isolering rör 2019	25 år	Korgkabel hiss 2019	5 år
Imkanaler 2017 och 2021	20 år		
Kortläsare, porttelefon 2020	20 år		
Digitala ritningar 2021	20 år		
Port 2021	20 år		

[Handwritten signatures]

Not 1 Nettoomsättning	2023	2022
Årsavgifter	48 201	48 201
Hysesintäkter lokaler	2 215 592	1 965 572
Summa	2 263 793	2 013 773

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

Not 2 Övriga externa kostnader	2023	2022
<i>Driftskostnader</i>		
<i>Fastighetskostnader</i>		
Fastighetsskötsel, gård	55 424	38 938
Hisstillsyn	25 104	13 165
Snöröjning	4 839	4 839
Elavgifter	26 779	37 960
Fjärrvärme	383 498	332 998
Sotning	19 419	0
Vatten	237 336	76 869
Städning och klottersanering	60 690	56 283
Sophämtning hushållssopor	22 084	18 460
Sophämtning grovsopor	30 737	28 222
Reparationer fastigheten	61 646	131 852
Reparationer hiss	20 999	13 829
Övriga fastighetskostnader	8 968	8 648
Fastighetsskatt/-avgift	191 013	189 823
Fastighetsförsäkring	101 283	95 375
Kabel-TV	23 116	20 879
Bredband	38 436	40 417
<i>Summa fastighetskostnader</i>	<i>1 311 371</i>	<i>1 108 557</i>
<i>Förvaltningskostnader</i>		
Förvaltningskostnader	52 125	46 237
Revision	23 303	26 422
Övriga förvaltningskostnader	65 011	152 201
Bankavgifter	1 718	1 560
Advokatkostnader	187 140	0
<i>Summa förvaltningskostnader</i>	<i>329 297</i>	<i>226 420</i>
<i>Summa driftskostnader</i>	<i>1 640 668</i>	<i>1 334 977</i>
<i>Underhållskostnader</i>		
Hissreovering (2022)	0	45 500
Takreovering (2022)	0	18 739
Undersökning gårdsytor	33 683	0
Byte avloppsrör lgh 6B	49 430	0
Målningsarbeten gården	60 360	0
Underhållsspolning avlopp	28 111	0
Reparation takfönster plan 6	80 450	0
Ventilationsarbeten	8 269	0
<i>Summa underhållskostnader</i>	<i>260 303</i>	<i>64 239</i>
Summa	1 900 971	1 399 216

OK
F/B

Not 3 Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	23 662 667	23 548 470
Inköp	0	114 197
Utgående anskaffningsvärden	23 662 667	23 662 667
Ingående avskrivningar	- 9 412 466	- 8 890 842
Årets avskrivningar	- 517 184	- 521 624
Utgående avskrivningar	- 9 929 650	- 9 412 466
Ingående uppskrivningar	20 999 445	20 999 445
Årets uppskrivningar	0	0
Utgående uppskrivningar	20 999 445	20 999 445
Redovisat värde	34 732 462	35 249 646

Fastighetens taxeringsvärde

Byggnad	48 200 000	48 200 000
Mark	101 200 000	101 200 000
Summa	149 400 000	149 400 000

Not 4 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Bredband per mars	9 215	9 215
Kabel-TV per mars	6 152	5 779
Bostadsrätterna, medlemsavgift per dec	4 680	4 680
Upplupen utgående moms lokalhyror	146 728	138 474
If, fastighetsförsäkring per dec	102 712	101 283
Summa	269 487	259 431

Not 5 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Handelsbanken affärskonto	1 075 979	731 334
Summa	1 075 979	731 334

Not 6 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bundet per	Nästa års amortering	2023-12-31	2022-12-31
Stadshypotek	5,53	2024-01-02 90 d	0	3 000 000	3 000 000
Stadshypotek	5,53	2024-02-02 90 d	0	800 000	800 000
Stadshypotek	5,53	2024-02-05 90 d	0	200 000	200 000
Stadshypotek	5,53	2024-02-02 90 d	0	1 056 000	1 058 750
Summa			0	5 056 000	5 058 750

varav långfristig del	0	0
varav kortfristig del	5 056 000	5 058 750

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

Belåningsgrad lån/taxeringsvärde	3,4%	3,4%
Lån per kvm bostadsrättsyta (kr)	1 950	1 951

Handwritten signatures and initials:
 PJ
 PJ
 PJ

Not 7 Skatteskuld	2023-12-31	2022-12-31
Beslutad fastighetsavgift/-skatt 2021	0	162 803
Beslutad fastighetsavgift/-skatt 2022	189 823	189 823
Beräknad fastighetsavgift/-skatt 2023	191 013	0
Inbetald preliminärskatt	- 342 148	- 326 428
Summa	38 688	26 198

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
Upplupen kostnad fjärrvärme	61 697	55 942
Upplupen kostnad el	2 508	4 674
Upplupen kostnad teletjänst	274	214
Upplupen bankavgift	139	67
Upplupen kostnad renhållning	9 857	128
Upplupen kostnad vatten	19 640	14 244
Upplupen kostnad sophämtning	5 521	4 898
Upplupen kostnad reparationer	12 631	0
Upplupen räntekostnad	58 840	5 195
Förutbetalda avgifter och hyror	205 430	148 098
Beräknad upplupen revisionskostnad	24 000	24 000
Summa	400 537	257 460

Handwritten signature/initials in blue ink.

Not 9 Ställda säkerheter

2023-12-31

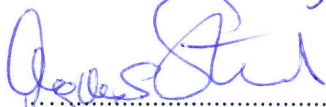
2022-12-31

Panter och därmed jämförliga säkerheter som
har ställts för egna skulder till kreditinstitut


Fastighetsinteckningar

7 125 000

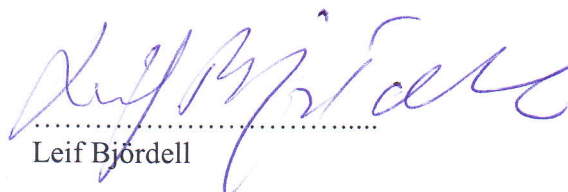
7 125 000

Summa ställda säkerheter**7 125 000****7 125 000**Stockholm den ¹⁷/3 2024.

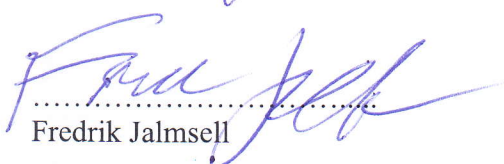
Magnus Stuart
Ordförande



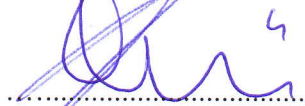
Per Thiberg



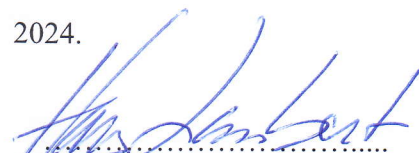
Leif Björdell



Fredrik Jalmsell

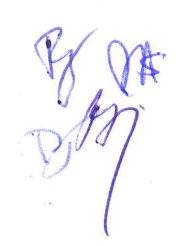
RevisorspåteckningVår revisionsberättelse har lämnats den ¹⁸/3 2024.

Olle Kannö
Auktoriserad revisor



Hans Lambert
Förtroendevald revisor

Resultatbudget (tkr)	BUDGET	UTFALL	BUDGET	UTFALL	UTFALL	UTFALL	UTFALL
	2024	2023	2023	2022	2021	2020	2019
Intäkter							
Årsavgifter	48,2	48,2	48,2	48,2	48,2	48,2	48,2
Hysesintäkter lokaler	2347,6	2215,6	2215,6	1965,6	1859,7	1813,6	1917,2
Övriga intäkter	0	6,9	0	1,2	0	75,8	2,2
S:a intäkter	2395,8	2270,7	2263,8	2015,0	1907,9	1937,6	1967,6
Driftskostnader							
Fastighetsskötsel, snö, gård	-86,0	-60,3	-70,0	-43,8	-39,2	-47,0	-44,6
Hisstillsyn	-18,0	-25,1	-12,0	-13,2	-17,2	-11,4	-12,6
Elavgifter	-28,0	-26,8	-48,0	-37,9	-29,3	-22,2	-26,8
Fjärrvärme	-388,0	-383,5	-344,0	-333,0	-351,0	-295,4	-322,5
Sotning	0	-19,4	0	0	0	-8,5	0
Vatten	-147,0	-237,3	-94,0	-76,9	-70,7	-66,1	-62,9
Städning	-70,0	-60,7	-68,7	-56,3	-45,7	-48,0	-54,0
Renhållning hushållssopor	-27,0	-22,1	-21,0	-18,5	-16,0	-13,5	-12,3
Renhållning grovsopor	-28,0	-30,7	-26,0	-28,2	-26,9	-25,8	-42,3
Löpande reparationer	-200,0	-82,6	-230,0	-145,7	-207,7	-101,7	-253,2
Övriga fastighetskostnader	-10,0	-9,0	-15,0	-8,6	-7,5	-10,7	-10,6
Fastighetsavgift/-skatt	-191,7	-191,0	-191,0	-189,8	-162,8	-162,3	-161,4
Fastighetsförsäkring	-102,7	-101,3	-101,3	-95,4	-92,9	-87,3	-81,2
Kabel-TV	-24,0	-23,1	-22,0	-20,9	-21,2	-22,4	-22,0
Bredband	-40,0	-38,4	-42,0	-40,4	-41,1	-42,0	-40,3
Förvaltning	-55,0	-52,1	-50,0	-46,2	-45,6	-48,8	-44,7
Revision	-25,0	-23,3	-25,0	-26,4	-20,9	-21,9	-21,9
Övriga förvaltningskostnader	-40,0	-65,0	-40,0	-152,2	-52,5	-43,6	-56,1
Bankavgifter	-1,7	-1,7	-1,7	-1,6	-1,6	-1,5	-1,5
Advokatkostnader	-25,0	-187,2	-25,0	0	-10,3	0	0
S:a driftskostnader	-1507,1	-1640,6	-1426,7	-1335,0	-1260,1	-1080,1	-1270,9
Driftsresultat	888,7	630,1	837,1	680,0	647,8	857,5	696,7
Ränteintäkter	0	0,7	0	0	0	0	0
Räntekostnader	-275,5	-198,7	-150,0	-89,7	-90,5	-88,8	-85,7
S:a finansiella intäkter & kostnader	-275,5	-198,0	-150,0	-89,7	-90,5	-88,8	-85,7
Kassaflöde från driftsverksamhet	613,2	432,1	687,1	590,3	557,3	768,7	611,0
Underhållskostnader	0	-260,3	0	-64,2	-864,2	-128,1	-191,3
Resultat före avskrivningar	613,2	171,8	687,1	526,1	-306,9	640,6	419,7
Avskrivningar	-507,2	-517,2	-517,2	-521,6	-518,6	-501,2	-487,5
Redovisat resultat	106,0	-345,4	169,9	4,5	-825,5	139,4	-67,8



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sandberget 9 för år 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar


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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker 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.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisions sed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat, ställning och kassaflöde.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Sandberget 9 för år 2023 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorernas ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

a

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorernas ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

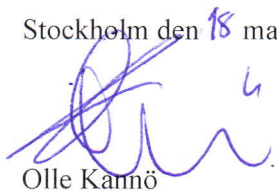
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

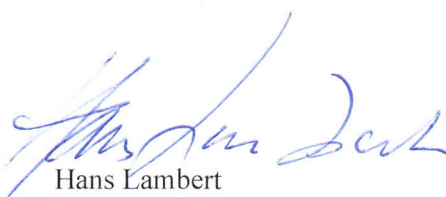
Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 18 mars 2024



Olle Kannö

Auktoriserad revisor



Hans Lambert

Förtroendevald revisor