

Årsredovisning
för
Brf Sandskogen

769601-3015

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för Brf Sandskogen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr).

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 registrerades 1996-02-15.

Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-09-22 och nuvarande stadgar 2023-07-07.

Föreningens säte är Varberg.

Föreningen äger fastigheten Fältspaten 1 i Varbergs Kommun. Föreningens fastighet består av 3 huskroppar i fem/sex plan med 15 lägenheter i varje huskropp. Fastigheten består totalt av 45 bostadsrätter. Den totala boytan är 4.110,3 kvm.

Lägenhetsfördelning:

15 st 3 rum och kök

27 st 4 rum och kök

3 st 5 rum och kök

Samfälligheten Fältspaten

Samfälligheten består av 93 andelar, varav Brf Sandskogen har 45 st, Brf Fältspaten 2 28 st, Brf Fältspaten 11 12 st och Parhusen 8 st.

Samfälligheten har till uppgift att förvalta den del av vårt område som vi har gemensamt: asfaltsytor, gräsmattor, lekplatser osv.

Kostnaden för 2025 har uppgått till 347 760 kr, dvs. 7 728 kr per lgh.

Gränsen på skötseln går vid våra husrabatter. Alla asfaltsytor tas av samfälligheten för att slippa ha flera leverantörer av ex snöskottning.

Samfällighetens kostnader fördelas per andel.

Brf Sandskogens representanter till samfälligheten skall bestå av en ordinarie ledamot, en suppleant och en revisor som skall utses vid Brfs ordinarie föreningsstämma.

Under året har Brf:s ledamöter i samfälligheten Fältspaten bestått av:

Håkan Abrahamsson	Ledamot
Karsten Eklund	Suppleant

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Tre Händer AB t o m 2028-12-31.

Teknisk förvaltning

Avtal om teknisk förvaltning med HSB har sagts upp per 2025-12-31. Styrelsen har begärt in offerter men vid årsredovisningens upprättande har inget nytt avtal signerats.

Övriga avtal

Brunata handlägger avräkningen för driftskostnader samt avflyttningsräkningar.

Fastighetens tekniska status

HSB har under 2023 tagit fram en underhålls- och investeringsplan om 40 år med start 2023. Rekommenderad avsättning är 327.000 kr per år (tidigare 289 000), motsvarande 80 kr / kvm / år. Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll görs med 327.000 kr per år från och med 2023.

Fonderade medel redovisas under bundet eget kapital.

Energideklaration är utförd under 2021. Ny deklaration skall ske senast 2031.

OVK besiktning har skett under 2024.

Beskattning

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Föreningen beskattas numera endast för de inkomster som inte ingår i själva fastighetsförvaltningen.

Ränteintäkter som är avkastning från föreningens fastighetsförvaltning är ej skattepliktig.

Fastigheten färdigställdes 2005 och har deklarerats som färdigställd hos Skattemyndigheten. Fastigheten har åsatts värdeår 2005. Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift.

För år 2025 uppgår avgiften till 1 724 kr/lägenhet dvs totalt 77 580 kr.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har beslutat att höja månadsavgifterna med 3 % från och med 1 januari 2026.

Under året har föreningen haft stora reparations- och underhållskostnader. Totalt uppgår kostnaden för detta under 2025 till 854 894 kr, jämfört med 321 031 kr föregående år.

Bland de större posterna ingår snickeri och målning av föreningens förråd på totalt 308 777 kr samt reparationer i samband med vattenläcka på totalt 226 350 kr.

Utav årets reparation och underhåll bedöms inget ingå i underhållsplanen och därför görs inget ianspråktstagande utav underhållsfonden.

Styrelsen har beslutat att göra en extra amortering om 2 000 000 kr på lån 22749641 hos SBAB. Amorteringen görs efter årsskiftet.

Medlemsinformation

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2025-05-27 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Belinda Sjöstrand	Ledamot, Ordförande, vald till 2026
Elisabeth Adolfsson	Ledamot, Sekreterare, vald till 2026
Roy Silverby	Ledamot, vald till 2027
Glenn Gunnarsson	Ledamot, vald till 2027
Håkan Abrahamsson	Ledamot, vald till 2027
Cecilia Nohlström	Suppleant, vald till 2026
Susann Skoglund	Suppleant, vald till 2026

Valberedning

Stämman valde:

Jukka Heikura
Anton Kristiansson
Ola Petersson

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.
Styrelsen skall bestå av lägst 3 och högst 7 ledamöter med högst 3 suppleanter.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda sammanträden, ett konstituerande möte samt en ordinarie föreningsstämma

Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman. Styrelsearvode har utgått med ca 145 tkr inkl.sociala avgifter.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad genom Bostadsrätterna.

Revisorer

Revisionstjänst i Falkenberg AB
Johanna Svensson Ansvarig revisor

Förändring i medlemsantalet

Antal medlemmar uppgår till 73 st (fg år 74 st).

Under räkenskapsåret skedde 6 st (fg år 2 st) överlåtelse.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	4 505	4 291	3 883	3 493
Resultat efter finansiella poster	-47	94	201	193
Soliditet (%)	37,3	37,4	37,1	36,6
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr)	1 094	1 044	944	849
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter (%)	100	100	100	0
Skuldsättning per kvm (kr)	11 781	11 913	12 045	12 178
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,6	3,4	2,3	1,8
Fastighetens Belåningsgrad (%)	66,2	66,3	66,7	66,6
Energikostnad per kvm (kr)	171	141	139	137
Sparande per kvm (kr)	165	207	235	0
Räntekänslighet (%)	10,8	11,0	13,0	0,0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper. Avseende nya nyckeltal redovisas dessa endast för innevarande år.

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	36 900	4 400	2 206	-13 948	94	29 652
Reservering till yttre fond enligt stadgarna			327	-327		0
Nyttjande av yttre fond			-31	31		0
Disposition av föregående års resultat:				94	-94	0
Årets resultat					-47	-47
Belopp vid årets utgång	36 900	4 400	2 502	-14 150	-47	29 604

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-14 149 547
årets förlust	-47 249
	-14 196 796

behandlas så att reservering fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	327 000
	-14 523 796
	-14 196 796

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	4 504 647	4 291 432
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		4 504 647	4 291 432
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-2 517 842	-1 810 423
Personalkostnader	4	-144 984	-138 096
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5, 6, 7	-726 506	-726 506
Summa rörelsekostnader		-3 389 332	-2 675 025
Rörelseresultat		1 115 315	1 616 407
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		115 323	157 309
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 277 887	-1 679 608
Summa finansiella poster		-1 162 564	-1 522 299
Resultat efter finansiella poster		-47 249	94 108
Resultat före skatt		-47 249	94 108
Årets resultat		-47 249	94 108

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	5, 8	73 126 091	73 801 721
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	0	49 275
Övriga materiella anläggningstillgångar	6	28 398	29 999
Summa materiella anläggningstillgångar		73 154 489	73 880 995

Summa anläggningstillgångar

73 154 489

73 880 995

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar		79 263	5 687
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		269 211	259 870
Summa kortfristiga fordringar		348 474	265 557

Kassa och bank

Kassa och bank		5 804 961	5 224 585
Summa kassa och bank		5 804 961	5 224 585
Summa omsättningstillgångar		6 153 435	5 490 142

SUMMA TILLGÅNGAR

79 307 924

79 371 137

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		41 300 000	41 300 000
Fond för yttre underhåll		2 501 261	2 205 511
Summa bundet eget kapital		43 801 261	43 505 511
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-14 149 547	-13 947 905
Årets resultat		-47 249	94 108
Summa fritt eget kapital		-14 196 796	-13 853 797
Summa eget kapital		29 604 465	29 651 714
Långfristiga skulder			
	9		
Skulder till kreditinstitut	8, 10	35 425 000	20 094 050
Summa långfristiga skulder		35 425 000	20 094 050
Kortfristiga skulder			
	9		
Övriga skulder till kreditinstitut	8, 10	12 994 050	28 869 200
Leverantörsskulder		379 510	250 506
Skatteskulder		150 930	144 855
Övriga skulder		35 364	62 923
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	718 605	297 889
Summa kortfristiga skulder		14 278 459	29 625 373
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		79 307 924	79 371 137

Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-47 249	94 108
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	726 506	726 506
Betald skatt	-67 025	45 702
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	612 232	866 316
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar	-9 817	-26 261
Förändring av leverantörsskulder	129 004	193 244
Förändring av kortfristiga skulder	393 157	-142 533
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 124 576	890 766
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-544 200	-544 200
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-544 200	-544 200
Årets kassaflöde	580 376	346 566
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	5 224 585	4 878 019
Likvida medel vid årets slut	5 804 961	5 224 585

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt BFNAR 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Reservering till föreningens fond för yttre ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 100 år

Maskiner, inventarier & installationer 5 år

Markanläggning 20 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutningen.

Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt

Årsavgifter / antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifter / totala rörelseintäkterna.

Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt

Räntebärande skulder på balansdagen / Summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Genomsnittlig skuldränta

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Fastighetens belåningsgrad

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Energikostnad per kvadratmeter

Kostnader för värme, el och vatten / summan av antal kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadrat meter upplåtna med hyresrätt.

Sparande per kvadratmeter

Justerat resultat / summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antal kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Räntekänslighet
Räntebärande skulder på balansdagen / årsavgifter

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	4 184 677	4 032 919
Driftsintäkter	312 970	257 513
Överlåtelseavgift	7 000	1 000
	4 504 647	4 291 432

Föreningen debiterar medlemmarna separat för värme och varmvatten. Medlemmarna tecknar egna elabonnemang.

Not 3 Övriga externa kostnader

	2025	2024
El för belysning	84 297	80 286
Värme	342 620	297 437
Vatten och avlopp	275 933	200 589
Städning och renhållning	20 710	19 631
Reparation och underhåll av fastighet	854 894	321 031
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	77 580	73 350
Fastighetsförsäkringspremier	163 004	153 695
Fastighetsskötsel och förvaltning	143 568	139 916
Övriga fastighetskostnader	30 102	29 219
Bevakning	5 797	8 643
Ersättningar till revisor	18 500	17 500
Ekonomisk förvaltning	124 421	101 972
Övriga förvaltningskostnader	18 471	41 190
Bankkostnader	4 375	4 030
Föreningsavgifter	5 810	5 810
Fältspatens Samfällighetsförening	347 760	316 124
	2 517 842	1 810 423

Not 4 Anställda och personalkostnader

	2025	2024
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader		
Styrelsearvoden	116 100	109 800
Sociala kostnader	28 884	28 296
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	144 984	138 096

Not 5 Byggnader och mark

	2025	2024
Ingående anskaffningsvärden	83 300 000	83 300 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	83 300 000	83 300 000
Ingående avskrivningar	-9 498 279	-8 822 649
Årets avskrivningar	-675 630	-675 630
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 173 909	-9 498 279
Utgående redovisat värde	73 126 091	73 801 721
Taxeringsvärden byggnader	71 000 000	64 000 000
Taxeringsvärden mark	18 400 000	19 400 000
	89 400 000	83 400 000
Bokfört värde mark	18 400 000	18 400 000
	18 400 000	18 400 000

Not 6 Övriga materiella anläggningstillgångar

	2025	2024
Ingående anskaffningsvärden	32 022	32 022
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	32 022	32 022
Ingående avskrivningar	-2 023	-422
Årets avskrivningar	-1 601	-1 601
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 624	-2 023
Utgående redovisat värde	28 398	29 999

Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2025	2024
Ingående anskaffningsvärden	246 375	246 375
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	246 375	246 375
Ingående avskrivningar	-197 100	-147 825
Årets avskrivningar	-49 275	-49 275
Utgående ackumulerade avskrivningar	-246 375	-197 100
Utgående redovisat värde	0	49 275

Not 8 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	62 000 000	62 000 000
	62 000 000	62 000 000

Not 9 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 48 419 050 (48 963 250 fg år) kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2025-12-31	2024-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	35 425 000	20 094 050
	35 425 000	20 094 050
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	12 994 050	28 869 200
	12 994 050	28 869 200

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
SBAB 22749641	1,12	2026-01-12	12 594 050	12 738 250
SBAB 24616169	3,15	2030-09-13	13 300 000	13 400 000
SBAB 32116159	3,26	2029-06-15	7 500 000	7 500 000
SBAB 32817548	2,90	2032-11-22	15 025 000	15 325 000
			48 419 050	48 963 250
Kortfristig del av långfristig skuld			12 994 050	28 869 200

Lån som har en slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Amortering enligt plan uppgår till 544 200 kr.

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna styrelsearvoden inkl. sociala avgifter	77 274	75 303
Upplupna räntekostnader	18 465	5 082
Förskottsbetalda årsavgifter/ värme / Vatten	312 338	140 277
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	292 403	59 102
Upplupet arvode för revision	18 125	18 125
	718 605	297 889

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Årsredovisningen beslutades den 8 april 2026

Varberg

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Belinda Sjöstrand
Ordförande

Håkan Abrahamsson

Roy Silverby

Elisabeth Adolfsson

Glenn Gunnarsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Revisionstjänst Falkenberg AB

Johanna Svensson
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Harriet Elisabeth Adolfsson

Styrelseledamot

Serienummer: c1adc054b7fb17[...]a7aaf8a7574bf

IP: 31.208.xxx.xxx

2026-04-14 15:48:40 UTC



HÅKAN ABRAHAMSSON

Styrelseledamot

Serienummer: c94630aaa3d195[...]78b90cc61022f

IP: 90.226.xxx.xxx

2026-04-14 16:42:04 UTC



BELINDA SJÖSTRAND

Styrelseledamot

Serienummer: 7207585122948f[...]0b1d2ccd4e2d1

IP: 104.28.xxx.xxx

2026-04-14 20:50:26 UTC



Glenn Roland Michael Gunnarsson

Styrelseledamot

Serienummer: 3445243e56ec4f[...]56a4b908e4ede

IP: 217.215.xxx.xxx

2026-04-16 16:58:41 UTC



ROY SILVERBY

Styrelseledamot

Serienummer: e15a15449e2101[...]9bfa0fec60e0

IP: 172.226.xxx.xxx

2026-04-16 17:54:38 UTC



Erika Johanna Svensson

Revisor

Serienummer: 44730228da87df[...]cce7daf6d4175

IP: 20.240.xxx.xxx

2026-04-17 15:57:32 UTC



Penneo dokumentnyckel: 1UEWR-7N4IE-DJIVOS-5IDGS-NR707-WYTO2

Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sandskogen

Org.nr 769601-3015

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sandskogen för räkenskapsåret 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 2025-12-31 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 för föreningen.

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 *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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de 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. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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 Sandskogen för räkenskapsåret 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.

Falkenberg den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Revisionstjänst Falkenberg AB

Johanna Svensson
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Erika Johanna Svensson

Revisor

Serienummer: 44730228da87df[...]jce7daf6d4175

IP: 20.240.xxx.xxx

2026-04-17 15:57:32 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

Bostadsrättsföreningen Sandskogen

Enligt digital signering

Till revisor Johanna Svensson

Detta uttalande lämnas i anslutning till din revision av Bostadsrättsföreningen Sandskogens finansiella rapporter för det räkenskapsår som slutade 2023-12-31 som syftar till att du ska ge uttryck för din uppfattning om huruvida de finansiella rapporterna i alla väsentliga avseenden ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen.

Vi bekräftar följande.

Finansiella rapporter

1. Vi har tagit vårt ansvar för upprättandet av de finansiella rapporterna enligt villkoren för revisionsuppdraget daterade 2023-08-15, särskilt att de finansiella rapporterna ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen.
2. Betydelsefulla antaganden som vi har använt för att göra uppskattningar i redovisningen är rimliga.
3. Närståenderelationer och närståendetransaktioner har redovisats korrekt och upplysningar har lämnats enligt årsredovisningslagen.
4. För alla händelser efter datumet för de finansiella rapporterna som enligt årsredovisningslagen kräver justeringar eller att upplysningar lämnas har justeringar gjorts eller upplysningar lämnats.
5. Effekterna av felaktigheter som inte har rättats är oväsentliga, både enskilt och sammantaget, för de finansiella rapporterna som helhet. En förteckning över de felaktigheter som inte har rättats finns som bilaga till detta uttalande.

Lämnad information

1. Vi har försett dig med:
 - tillgång till all information som vi har kännedom om och som är relevant för upprättandet av de finansiella rapporterna, t.ex. bokföring, dokumentation och annat.
 - ytterligare information som du har begärt av oss för revisionens syfte.
 - obegränsad tillgång till personer inom företaget som du har bedömt att det är nödvändigt att inhämta revisionsbevis från.
2. Alla transaktioner har bokförts i räkenskapsmaterialet och avspeglas i de finansiella rapporterna.
3. Vi har upplyst dig om resultaten av vår bedömning av risken för att de finansiella rapporterna kan innehålla väsentliga felaktigheter som beror på oegentligheter.
4. Vi har upplyst dig om all information som rör oegentligheter eller misstänkta oegentligheter som vi känner till och som påverkar företaget och inbegriper
 - företagsledningen,
 - anställda som har viktiga roller inom den interna kontrollen, eller
 - andra personernär oegentligheterna kan ha en väsentlig inverkan på de finansiella rapporterna.
5. Vi har lämnat all information till dig om påstådda oegentligheter, eller misstänkta oegentligheter, med

inverkan på företagets finansiella rapporter, som vi har fått kännedom om genom anställda, tidigare anställda, analytiker, tillsynsmyndigheter eller andra.

6. Vi har upplyst dig om alla kända fall av överträdelser eller misstänkta överträdelser av lagar och andra författningar vars effekter ska beaktas när finansiella rapporter upprättas.
7. Vi har upplyst dig om vilka företagets närstående är och om alla närståenderelationer och närståendetransaktioner som vi känner till.
8. Vi har lämnat all information till dig om vem/vilka som biträder företaget med redovisnings- och rådgivningstjänster enligt Uppdragsavtalet för att undvika att revisionen utförs i strid mot gällande lagstiftning och god revisorssed.

Namn
Styrelseledamot

Namn
Styrelseledamot

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Harriet Elisabeth Adolfsson

Företagsledare

Serienummer: c1adc054b7fb17[...]a7aaf8a7574bf

IP: 31.208.xxx.xxx

2026-04-14 15:48:40 UTC



HÅKAN ABRAHAMSSON

Företagsledare

Serienummer: c94630aaa3d195[...]78b90cc61022f

IP: 90.226.xxx.xxx

2026-04-14 16:42:04 UTC



BELINDA SJÖSTRAND

Företagsledare

Serienummer: 7207585122948f[...]0b1d2ccd4e2d1

IP: 104.28.xxx.xxx

2026-04-14 20:50:26 UTC



Glenn Roland Michael Gunnarsson

Företagsledare

Serienummer: 3445243e56ec4f[...]56a4b908e4ede

IP: 217.215.xxx.xxx

2026-04-16 16:58:41 UTC



ROY SILVERBY

Företagsledare

Serienummer: e15a15449e2101[...]9bfa0fec60e0

IP: 172.226.xxx.xxx

2026-04-16 17:54:38 UTC



Penneo dokumentnyckel: APWBT-NABEA-RZU1P-02L4Z-R3RCR-5D8P2

Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.