

Årsredovisning
för
Brf Sandjägaren 2
769618-3750

Räkenskapsåret
2025

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Brf Sandjägaren 2 intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på föreningsstämma . Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

den 15 april 2026

Elias Hjälmsberg

Styrelsen för Brf Sandjägaren 2, med säte i Johanneshov, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 24 augusti 2017.

Föreningens fastighet

Fastighetsbeteckning: Sandjägaren 2, Nathorstvägen 27-31 i Stockholms kommun.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus med totalt 18 bostadsrätter. Den totala boytan är 834 kvm. Föreningen disponerar 5 parkeringsplatser, varav 3 är belägna i garage, yta 46 kvm.

Lägenhetsfördelning:

15 st	1 rum och kök
3 st	3 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift för 2025 är 0,3% av taxeringsvärdet dock högst 1 724 kr per lägenhet.

Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärde för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 25 694 000 kr, varav byggnadsvärdet är 11 592 000 kr och markvärdet 14 102 000 kr. Värdeår är 1938.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Teknisk förvaltning

Föreningen har avtal om teknisk förvaltning med SBC Förvaltning.

Ren & Fino har svarat för fastighetsstäd.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån. Avgift höjd med 4 % från 2025-01-01.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond sker enligt stadgar med minst 0,3% av taxeringsvärdet per år.

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 8.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 14 maj 2025 haft följande sammansättning:

Linda Palmgren Jonsson	Ledamot
Elias Hjälmsberg	Ledamot
Anton Andersson	Ledamot
Sara de Haas	Ledamot
Altay Hakyemez	ledamot

Sofie Hellenborg	Suppleant
------------------	-----------

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Brandkontoret.

Revisor

Börje Krafft
Add & Subtract AB

Valberedning

Laura Nordén
Catrine Törnестam

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Utöver normalt underhåll, löpande och under städdag som alla boende bjudits in till, såsom byte av lampor och lysrör, klottersanering, målning tvättstuga, så har för föreningen räkning även nedan skett under 2025; Upphandling av ny teknisk förvaltning, tillträder 2026-04-01 Upphandlat ny städfirma, tillträder 2026-01-08 Byte rostig vattenledning i tvättstugan Besiktning av fönster (som kommer genomgå åtgärder under 2026, inom garantin) Stamspolning. Under denna uppstod ett läckage i källaren som åtgärdades omedelbart. Men det upptäcktes även ett håll i rörsystemet i källarplanet och under dess platta (vilket inte omfattats av tidigare stambyte). Offerthemtagning för åtgärder påbörjades i slutet av året.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 29 (29) medlemmar, under året har det skett 2 överlåtelser.
Två beviljade andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	927	896	861	776	736
Resultat efter finansiella poster	160	179	81	-329	-1 021
Soliditet (%)	78	78	76	75	77
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	994	956	919	820	785
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	4 851	4 933	5 494	5 494	5 178
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	5 119	5 205	5 797	5 797	5 464
Sparande per kvm (kr/kvm)	320	341	230	150	27
Räntekänslighet (%)	5	5	6	7	7
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	244	288	266	296	307
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	89	89	85	86	87

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm(kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (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 total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet, (%)

Föreningens räntebärande skulder x 0,01 dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Årets resultat exkl avskrivningar (kr)

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	18 094 389	209 814	-2 498 670	178 671	15 984 204
Disposition av föregående års resultat:		76 314	102 357	-178 671	0
Årets resultat				160 308	160 308
Belopp vid årets utgång	18 094 389	286 128	-2 396 313	160 308	16 144 512

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 396 312
årets vinst	160 308
	-2 236 004

behandlas så att till fond för yttre underhåll avsättes	76 314
i ny räkning överföres	-2 312 318
	-2 236 004

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

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning		927 036	896 146
Övriga rörelseintäkter		11 800	1 982
Summa rörelseintäkter	2	938 836	898 128
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-510 655	-515 023
Övriga externa kostnader	4	-60 276	-57 609
Personalkostnader	5	-33 800	-33 800
Avskrivningar		-121 480	-121 480
Summa rörelsekostnader		-726 211	-727 912
Rörelseresultat		212 625	170 216
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		221	1 764
Räntekostnader och liknande resultatposter		-52 538	6 691
Summa finansiella poster		-52 317	8 456
Resultat efter finansiella poster		160 308	178 671
Årets resultat		160 308	178 671

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	20 009 486	20 130 966
Summa materiella anläggningstillgångar		20 009 486	20 130 966
Summa anläggningstillgångar		20 009 486	20 130 966
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	7	250 931	346 034
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		60 723	70 007
Summa kortfristiga fordringar		311 655	416 041
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		351 640	43 400
Summa kassa och bank		351 640	43 400
Summa omsättningstillgångar		663 295	459 441
SUMMA TILLGÅNGAR		20 672 781	20 590 407

Balansräkning

Not
1

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

18 094 389

18 094 389

Fond för yttre underhåll

286 128

209 814

Summa bundet eget kapital

18 380 517

18 304 203

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-2 396 312

-2 498 670

Årets resultat

160 308

178 671

Summa fritt eget kapital

-2 236 004

-2 319 998

Summa eget kapital

16 144 513

15 984 205

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

8

4 197 000

4 269 000

Summa långfristiga skulder

4 197 000

4 269 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

8

72 000

72 000

Leverantörsskulder

46 266

65 311

Skatteskulder

65 692

62 702

Övriga skulder

120

120

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

9

147 190

137 069

Summa kortfristiga skulder

331 268

337 202

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

20 672 781

20 590 407

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01	2024-01-01
	1	-2025-12-31	-2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		160 308	178 671
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		121 480	121 480
Förändring skatteskuld/fordran		2 990	1 998
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		284 778	302 149
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		40 619	17 425
Förändring av leverantörsskulder		-19 045	-10 574
Förändring av kortfristiga skulder		10 121	18 594
Kassaflöde från den löpande verksamheten		316 473	327 595
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		-72 000	-494 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-72 000	-494 000
Årets kassaflöde		244 473	-166 406
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		344 435	510 841
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		588 908	344 435

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivningsunderlaget utgörs av anskaffningsvärdet. Det avskrivningsbara beloppet periodiseras linjärt över tillgångens förväntade nyttjandeperiod. Utgifter för förbättringsarbeten som anses vara värdehöjande gentemot ursprungligt skick ökar tillgångarnas redovisade värden. Utgifter för reparation och underhåll som avser att återställa eller behålla byggnaden i ursprungligt skick redovisas som kostnader.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	150 år
Förbättringsarbeten, till- och ombyggnationer	50-100 år
Inventarier	5 år

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	829 303	797 406
Hyror övriga objekt	7 600	9 600
Hyror garage och parkeringsplatser	43 813	43 200
Hysesintäkt bredband	42 120	41 040
	922 836	891 246

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Fastighetsel	166 345	200 894
Vatten- och avlopp	48 019	52 734
Fastighets skatt/Fastighetsavgift	33 972	31 720
Kabel-TV	3 656	2 700
Bredband	39 986	37 112
Avfallshantering	30 080	26 576
Städning	24 448	17 574
Fastighets skötsel	1 304	13 125
Reparationer	26 434	8 825
Tomträttsavgälder	57 800	57 800
Fastighets försäkring	21 622	21 312
Övriga kostnader	2 195	4 061
Teknisk förvaltning grundavtal	42 294	40 590
Besiktning skostnader	12 500	0
	510 655	515 023

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Revision	12 119	12 601
Ekonomisk förvaltning	34 672	33 125
Övrigt	13 485	11 883
	60 276	57 609

Not 5 Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsearvode	26 000	26 000
Sociala avgifter på arvoden	7 800	7 800
	33 800	33 800

Not 6 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	15 209 601	15 209 601
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 209 601	15 209 601
Ingående avskrivningar	-1 541 335	-1 419 855
Årets avskrivningar	-121 480	-121 480
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 662 815	-1 541 335
Redovisat värde mark	6 462 700	6 462 700
Utgående värde mark	6 462 700	6 462 700
Utgående redovisat värde	20 009 486	20 130 966
Taxeringsvärden byggnader	11 592 000	9 513 000
Taxeringsvärden mark	14 102 000	15 925 000
	25 694 000	25 438 000

Not 7 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	10 951	42 287
Avräkningsfordran på Fastum	237 268	301 035
Övriga fordringar	2 712	2 712
	250 931	346 034

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
SEB	0,91	2027-11-28	1 404 000	1 416 000
SEB	0,94	2028-01-28	1 500 000	1 500 000
SEB	1,78	2028-05-28	800 000	800 000
SEB	1,78	2028-05-28	565 000	625 000
			4 269 000	4 341 000

Kortfristig del av långfristig skuld -72 000 -422 000

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer att förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långsiktig skuld: 72 000 kr

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 72 000 kr

Lån som förfaller inom ett år: 0 kr

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	1 729	1 740
Upplupna styrelsearvoden	6 667	32 667
Upplupna soc avg	1 357	9 895
Upplupet revisionsarvode	17 037	17 037
Övriga upplupna kostnader	44 073	39 899
Förutbetalda hyror/avgifter	76 327	35 831
	147 190	137 069

Not 10 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	7 510 000	7 510 000
	7 510 000	7 510 000

Årsredovisningen har beslutats den 31 mars 2026.

Årsredovisningen har signerats av styrelse med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Elias Hjälmborg
Ordförande

Linda Palmgren Jonsson

Altay Hakyemez

Anton Andersson

Sara de Haas

Min revisionsberättelse har lämnats

Börje Krafft
Auktoriserad revisor
Add & Subtract AB







Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2025_BRF_Sandjägaren_2.pdf

Kvittensen skapad: 2026-04-01 14:58:20

Dokumentet är undertecknat av:

 Tuncer Altay Hakyemez (19940707XXXX) Styrelsemedlem	2026-03-31 10:28:09
 Anton John Robert Andersson (19970624XXXX) Styrelsemedlem	2026-03-31 15:12:55
 LINDA PALMGREN JONSSON (19720331XXXX) Styrelsemedlem	2026-03-31 14:46:39
 ELIAS HJÄLMBERG (19940825XXXX) Styrelsemedlem	2026-03-31 15:53:51
 SARA DE HAAS (19900605XXXX) Styrelsemedlem	2026-03-31 11:29:58
 BÖRJE KRAFFT (19660609XXXX) Revisor	2026-04-01 14:58:20



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2025_BRF_Sandjägaren_2.pdf (223522 byte)

3C1C2E0D64CEAF82FD336B5F91ABFAEF64A92188627D0C55A4288897CABAB2826635BB683008528AC42B
0412C7B4E6FE898A82086FBAFE8D551200960BA710A8

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support

 summersa support