

2025

Årsredovisning

Brf Sandören 2

CASTOR

FÖRVALTNINGS AB CASTOR

Bostadsrättsföreningens årsredovisning - Så här tolkar du den

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning. Den består av förvaltningsberättelse, resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys.

Förvaltningsberättelsen ger en beskrivning av föreningens verksamhet. Te.x. beskrivning av fastigheten, utfört och planerat underhåll och vilka som är invalda i styrelsen.

Resultaträkningen redovisar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. För en bostadsrättsförening är inte målet att göra stora överskott utan anpassa intäkterna mot de kostnader föreningen har. Resultatet kan variera år från år beroende på oförutsedda, akuta kostnader som inte budgeterats och därmed inte täcks av intäkterna. Årsavgifterna bör ligga på en sådan nivå över en flerårsperiod att de tillsammans med de eventuella hyresintäkterna täcker driftkostnader samt avsättning till ett framtida planerat underhåll (avsättning till fastighetens underhållsfond).

Intäkterna i en bostadsrättsförening består av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för hyresbostäder, lokaler, garage och parkeringar.

Kostnaderna i en bostadsrättsförening utgörs till största delen av driftkostnader som el, uppvärmning, vatten, fastighetsskötsel, snöröjning m.m. Till driftkostnaderna räknas också underhåll och reparationer.

Avskrivningar - När föreningen utför större åtgärder som exempelvis en avsevärd förbättring eller nyinstallation i fastigheten, får detta fördelas på flera år utifrån åtgärdens bedömda nyttjandeperiod och belastar då resultatet med en kostnad som kallas avskrivning. Avskrivningen ska motsvara årets slitage på fastigheten och inventarier. I tilläggsupplysningen (noten) till byggnader och inventarier framgår den ackumulerade avskrivningen, dvs den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Ränteintäkter och räntekostnader visar vad föreningen haft för ränteintäkter på likvida medel och räntekostnader på sina lån. I tilläggsupplysningarna redovisas vilka bindningstider och räntor föreningens lån har.

Balansräkningen beskriver en ögonblicksbild av föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångarna i en förening delas upp på anläggningstillgångar och omsättningstillgångar.

Anläggningstillgångar - tillgångarna är bundna och därmed svårare att realisera. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet som är angivet, är anskaffningskostnaden för fastigheten och ska inte förväxlas med marknadsvärdet.

Omsättningstillgångar - t. ex. kassa och bank, där tillgången kan omvandlas till kontanter inom ett år

Eget kapital består, i en bostadsrättsförening, främst av de vid bildandet inbetalda insatserna och senare eventuellt inbetalda upplåtelseavgifter. Det egna kapitalet är fördelat på bundet och fritt eget kapital.

Bundet eget kapital - är t. ex. insatser som kallas bundet för att det är svårt att realisera. Här redovisas även fastighetens underhållsfond.

Fritt eget kapital - Utgörs av tidigare års under- och överskott.

Skulder som föreningen har delas upp i långfristiga och kortfristiga skulder.

Långfristiga skulder - ska betalas först efter ett eller flera år enligt fastställd amorteringsplan. Exempel på långfristiga skulder är föreningens fastighetslån.

Kortfristiga skulder - Ska betalas inom ett år och kan t. ex. vara förskottsinbetalda hyror och avgifter, leverantörsfakturor samt amorteringar som ska betalas inom ett år. Om föreningen har lån som ska omförhandlas under det kommande året redovisas de även här.

Kassaflödesanalysen visar förändringen av föreningens likvida medel under året, dvs de pengar som kommit in till föreningen respektive betalats ut.

Tilläggsupplysningar (Noter) skall finnas i en årsredovisning. Dessa är till för att skapa en ökad förståelse för de olika posterna som redovisas under resultat- och balansräkningen, och därmed ge en bättre bild över föreningens ekonomiska ställning.

Årsredovisning

för

Brf Sandören 2

769603-4474

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för Brf Sandören 2 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). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen, som är en äkta bostadsrättsförening, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens byggnad, lägenhetsfördelning och mark

Föreningens fastighet, Sandören 2, bebyggdes 1947 och förvärvades 1998.

Föreningen registrerades 1998-10-08 och den ekonomiska planen är registrerad.

Fastigheten är belägen på Sköntorpsvägen 4, Årsta, Stockholms Kommun. På fastigheten finns ett bostadshus innehållande 30 lägenheter som upplåts med bostadsrätt. Föreningens mark innehas med äganderätt.

Lägenhetsfördelning:

1 st	2 rum och kök
1 st	3 rum och kök
28 st	4 rum och kök

Total bostadsyta: 2 596 m²

Föreningens fastighet har under året varit fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

Gemensamma utrymmen

Grillterass på taket och hobbyrum i källaren.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under räkenskapsåret skötts av Förvaltnings AB Castor i Sundsvall. Bo Bra Fastighetsförvaltning har skött fastighetsskötsel/trädgård, Städpoolen AB har skött trappstädningen.

Fastighetens tekniska status

Bostadsrättsföreningen har en underhållsplan som visar fastighetens planerade underhållsbehov de kommande fem åren. Underhållsplanen uppdateras varje år i samband med att fastigheten besiktas och planen baseras främst på fastighetens skick och återstående livslängd men även på styrelsens och medlemmarnas önskemål.

Tidigare underhållsåtgärder:

- OVK (2025)
- Brandskyddsbesiktning (2025)
- Renovering uteplats och terrass (2025)
- OVK (Obligatorisk ventilationskontroll) (2019)
- Fasadrenovering samt fönster (2008)
- Nya radioatorventiler och termostater i lägenheterna samt ny undercentral (2014)

Beskattning

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomsskattelagen (1999:1229), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgifterna höjdes med 5 % från 1 januari 2025 och styrelsen beslutade om ytterligare höjning med 5 % från 1 april 2026.

Under året har föreningen genomfört renovering av uteplats och terass, brandskyddsbesiktning, takbesiktning och OVK.

Föreningen har extra amorterat lånet två gånger under året, totalt 500 tkr.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 51 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 52 st

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämmen 2025-05-22 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Marie Westholm Forsberg	Ordförande
	Anette Sjöberg	Vice ordförande
	Sara Tayler Cronlund	Sekreterare
	Jacob Eriksson	Kassör
	Lennart Kjellén	Ledamot
	Mikael Flink	Ledamot
	Anna Wetterhall	Ledamot

Suppleant Per André

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer Ernst & Young AB
Anneth Olofson
Åsa Nilsson Norlund

Valberedning Fredrik Olofson
Marianne Albemark

Stadgar

De senaste stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2018-09-03.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 988	1 893	1 690	1 611	1 607
Resultat efter finansiella poster	255	144	150	119	402
Soliditet (%)	83,2	80,6	80,0	79,1	73,8
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	764	728	650	619	619
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	99,8	98,8	99,0	99,7	100,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	258	248	228	217	180
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	1 114	1 351	1 396	1 487	2 025
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 114	1 351	1 396	1 487	2 025
Skuldränta (%)	3,3	4,2	4,1	1,4	0,7
Räntekänslighet (%)	1,5	1,9	2,1	2,4	3,3
Sparande per kvm (kr/kvm)	257	238	170	184	272

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	11 175 519	3 385 186	1 049 068	143 586	15 753 359
Avsättning enligt stadgar		243 000	-243 000		0
Ianspråktagande av fond		-111 752	111 752		0
Disposition av föregående års resultat:			143 586	-143 586	0
Årets resultat				255 298	255 298
Belopp vid årets utgång	11 175 519	3 516 434	1 061 406	255 298	16 008 657

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 061 405
årets vinst	255 298
	1 316 703
disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll, stadgeenlig	246 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-106 550
i ny räkning överföres	1 177 253
	1 316 703

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			
Nettoomsättning	2	1 987 919	1 893 484
Övriga rörelseintäkter		900	18 560
Summa rörelseintäkter		1 988 819	1 912 044
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 231 322	-1 257 526
Övriga externa kostnader		-116 255	-76 732
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-304 116	-304 116
Summa rörelsekostnader		-1 651 693	-1 638 374
Rörelseresultat		337 126	273 670
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		14 329	28 972
Räntekostnader och liknande resultatposter		-96 157	-159 057
Summa finansiella poster		-81 828	-130 085
Resultat efter finansiella poster		255 298	143 586
Resultat före skatt		255 298	143 586
Årets resultat		255 298	143 586

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4, 5	17 586 086	17 890 202
Summa materiella anläggningstillgångar		17 586 086	17 890 202
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	6	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		17 588 886	17 893 002
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		18 583	4 781
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		58 387	57 922
Summa kortfristiga fordringar		76 970	62 703
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	7	1 579 888	1 591 664
Summa kassa och bank		1 579 888	1 591 664
Summa omsättningstillgångar		1 656 858	1 654 367
SUMMA TILLGÅNGAR		19 245 744	19 547 369

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

11 175 519

11 175 519

Fond för yttre underhåll

3 516 434

3 385 186

Summa bundet eget kapital

14 691 953

14 560 705

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

1 061 405

1 049 067

Årets resultat

255 298

143 586

Summa fritt eget kapital

1 316 703

1 192 653

Summa eget kapital

16 008 656

15 753 358

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

8

2 892 000

3 508 000

Leverantörsskulder

174 246

111 244

Skatteskulder

3 661

4 675

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

167 181

170 092

Summa kortfristiga skulder

3 237 088

3 794 011

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

19 245 744

19 547 369

Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

255 298

143 586

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

304 116

304 116

Betald skatt

-14 816

-1 703

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

544 598

445 999

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

-465

-5 568

Förändring av leverantörsskulder

63 002

-2 295

Förändring av kortfristiga skulder

-2 910

20 293

Kassaflöde från den löpande verksamheten

604 225

458 429

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån

-616 000

-116 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-616 000

-116 000

Årets kassaflöde

-11 775

342 429

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

1 591 664

1 249 235

Likvida medel vid årets slut

1 579 889

1 591 664

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och uppställd i enlighet med BFNAR 2016:10, årsredovisning i mindre företag och BFNAR 2023:1, kompletterande upplysningar m m i bostadsrättsföreningars årsredovisning. Förenklingsregeln i K2 för återkommande kostnader tillämpas för fjärrvärme, el, vatten, renhållning och revisionsarvode.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan varvid följande avskrivningstider har tillämpats:

Ursprunglig byggnad	100 år
Tillkommande utgifter	30 år
Maskiner och inventarier	5 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Inkomstskatter

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, till exempel avkastning på en del placeringar och ev. reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansierats med eget kapital. Beräknas som förhållandet mellan eget kapital och tillgångar.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för bostadsrätter.

Skuldsättning per kvadrat totalyta beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till fastighetens totala antal kvadratmeter.

Skuldsättning per kvadrat upplåten med bostadsrätt beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till fastighetens kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

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

Räntekänslighet visar hur många procent avgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med en procentenhet. Beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till föreningens intäkter från årsavgifter.

Sparande per kvadrat totalyta visar det som återstår när avskrivningar och kostnader för större investeringar eller planerat underhåll samt intäkter eller kostnader som är väsentliga och inte en del av den normala verksamheten har räknats bort från föreningens resultat. Beräknas genom att återstående belopp delas med den totala ytan i föreningen.

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 984 164	1 889 640
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	3 755	3 844
	1 987 919	1 893 484

I föreningens årsavgifter ingår kostnad för värme, vatten och abonnemang för TV och bredband.

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Löpande underhåll	87 905	153 372
Planerat underhåll	106 550	111 752
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	93 948	104 194
Uppvärmning	469 488	472 496
Vatten- och avloppsavgifter	126 065	107 877
Elavgifter	74 894	62 516
Renhållning	105 756	95 394
Snöröjning	0	745
Förbrukningsinventarier/material	13 755	8 325
Fastighetsförsäkringar	38 079	37 045
Kabel-TV	59 168	54 910
Fastighetsskatt, fastighetsavgift	51 720	48 900
Brandskydssarbete	3 994	0
	1 231 322	1 257 526

Not 4 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	20 113 485	20 113 485
Mark	4 838 000	4 838 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	24 951 485	24 951 485
Ingående avskrivningar	-7 061 283	-6 757 167
Årets avskrivningar	-304 116	-304 116
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 365 399	-7 061 283
Utgående redovisat värde	17 586 086	17 890 202
Taxeringsvärden byggnader	36 000 000	30 000 000
Taxeringsvärden mark	46 000 000	51 000 000
	82 000 000	81 000 000

Not 5 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	11 610 000	11 610 000
	11 610 000	11 610 000

Not 6 Andelar SBC

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 800	2 800
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 800	2 800
Utgående redovisat värde	2 800	2 800

Not 7 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Kassa	0	33
Nordea företagskonto	628 636	654 604
Nordea sparkonto företag	309 534	308 596
Nordea fastränteplacering	641 719	628 430
	1 579 889	1 591 663

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Nordea hypotek	2,59	2026-03-05	2 424 000	2 524 000
Nordea hypotek	2,57	2026-03-15	468 000	984 000
			2 892 000	3 508 000
Kortfristig del av långfristig skuld			2 892 000	3 508 000

Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristiga, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till: 2 312 000 kr

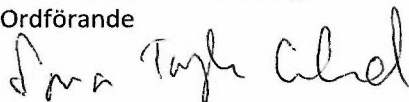
Nästa års amortering 116 000 kr

Årsredovisningen beslutades 2026-04-20

Årsta Stockholm 2026-04-28



Marie Westholm Forsberg
Ordförande



Sara Tayler Cronlund



Mikael Flink



Anna Wetterhall



Anette Sjöberg



Lennart Kjellén



Jacob Eriksson

Vår revisionsberättelse har lämnats 11 maj 2026



Niklas Nyberg
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB



Åsa Nilsson Norlund
Revisor



Anneth Olofson
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sandören 2, org.nr 769603-4474

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sandören 2 för år 2025-01-01 - 2025-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 4 maj 2025 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller vårt uttalande. 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 fel 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 på fel, 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, 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 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 av Bostadsrättsföreningen Sandören 2 för år 2025-01-01 - 2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 revisionssed 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 trygghetssätt.

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
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller stadgarna.

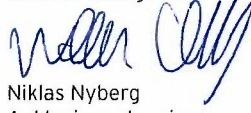
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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.

Sundsvall den 2026-05-11

Ernst & Young AB



Niklas Nyberg
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i
Bostadsrättsföreningen Sandören 2
organisationsnummer 769603-4474

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sandören 2 i Stockholm för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag. Vår bedömning är att den ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

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 på fel.

Revisorernas ansvar och grund för uttalanden

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi har planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innebär att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingar. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen.

På vårt uppdrag har en bedömning av redovisningens organisation och rutiner, en stickprovsmässig detaljgranskning av räkenskapshandlingarna samt en granskning av årsredovisningen genomförts av Ernst & Young (EY) AB i Sundsvall.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst. Styrelsen ansvarar även för föreningens organisation och förvaltning av föreningens angelägenheter.

Revisorernas ansvar och grund för uttalanden

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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att granska väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att den information vi inhämtat är tillräcklig och ändamålsenlig som grund för våra uttalanden.

Stockholm 11 maj 2026



Anneth Olofson



Åsa Nilsson Norlund

Av årsstämman utsedda revisorer



Förvaltnings AB Castor förvaltar, tillsammans med föreningens styrelse, den bostadsrättsförening som Du är medlem i. Drygt 80 års erfarenhet av förvaltning har gjort Castor till en av landets största fristående förvaltare av bostadsrättsföreningar.

Vi erbjuder teknisk förvaltning, ekonomisk förvaltning, fastighetsskötsel samt lokalvård över hela landet.

Erfarna och kompetenta ekonomiska och tekniska förvaltare medför att vi också verkar som konsulter och projektledare i en mängd olika fastighetsfrågor. Detta kan gälla om- och tillbyggnadsarbeten, energibesparande åtgärder eller tekniska och ekonomiska utredningar.

Castor medverkar till auktoriserad revision och kan därmed garantera kontinuerlig uppföljning av föreningens räkenskaper. Genom central upphandling kan vi erbjuda bra villkor på fastighetsförsäkring, el, återvinning mm.

På Castor arbetar vi dagligen med den övergripande målsättningen att erbjuda ett tryggt och gott boende till konkurrenskraftigt pris. Vår förhoppning är att du ser fördelarna i samspelet mellan dig, din bostadsrättsförening och Castor.



Castor Förvaltning



CastorForvaltning



Förvaltnings AB Castor