

# Brf Sockerstan i Staffanstorps

Org.nr: 769637-5232

## Årsredovisning 2023

Räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Underskrifter	15



Styrelsen för bostadsrättsföreningen Sockerstan i Staffanstorp, organisationsnummer 769637-5232, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

# Förvaltningsberättelse

---

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Sockerstan i Staffanstorp. Styrelsen har sitt säte i Staffanstorps kommun. Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder samt lokaler åt medlemmar för nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningens säte är i Staffanstorp

Bostadsrättsföreningen registrerades år 2019

Ekonomisk plan registrerades år 2022

Föreningens stadgar registrerades år 2020

Föreningen förvärvade fastigheten år 2023

### Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

### Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

### Försäkring

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg Hansa, ingår även bostadsrättstillägg.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-01.

På stämman deltog 26 medlemmar.

Extra stämma hölls 2023-12-20.

På stämman deltog 19 medlemmar.

Vid extrastämman beslutades om Inglasning av balkonger.

### Styrelse

Ordförande	Omega Engman
Vice Ordförande	Anna Nilsson
Kassör	Peter Lydow
Sekreterare	Daniel Andersen
Ledamot	Bengt Mattsson
Ledamot	Richard Tano
Suppleant	Lars Westerberg
Suppleant	Lena Skytte
Suppleant	Viktor Olsson

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

## Revisor

Extern Christofer Hultén  
BDO Syd

## Valberedning

Valberedningen har bestått av Melinda Andersson  
sammankallande, och Agneta Svensson

---

## Information om fastigheten

Fastighetsbeteckning: Brågarp 6:881 och Brågarp 6:882

Föreningens adresser:

Kampanjegatan 4a, 245 30 Staffanstorp

Nybyggnadsår: 2023

## Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m <sup>2</sup>
1 rok	7	287
2 rok	12	717
3 rok	30	2 272
4 rok	5	567
<b>Summa</b>	<b>54</b>	<b>3 843</b>

**Totalt antal bostadslägenheter: 54**

## Garage och P-platser

**Antal platser**

**4**

## Förvaltning

### Avtal

### Leverantör

Ekonomisk förvaltning

Delagott Förvaltning

Föreningen har en underhållsplan, senast uppdaterad: 2024-03-26  
Underhållsplanens tidshorisont: 50

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året som gått har föreningen gått med i Riksförbundet Bostadsrätterna, höjt månadsavgiften med 15 %, skrivit på ett nytt avtal med Delagott för att deras förvaltning även ska innefatta bland annat grönskötsel och snöröjning.

Vi har byggt en hemsida genom avtal och medlemskap i Bostadsrätterna som är i fullgång med nyhetsbrev mm. Information ut i trapporna på monitorn har kommit i gång där boende och besökare kan följa föreningen.

Föreningen valde också att investera i IMD EI via BKAB, för att hela föreningen ska ha ett gemensamt el-abonnemang, detta gör en besparing på ca 250kr/månad per lägenhet.

Vid extrastämman 20 december 2023 godkändes inglasning av balkong och uteplats. Varav styrelsen senare godkände Balkongrutan Mälardalen AB:s offert om inglasning för föreningen.

Ett stort arbete mot Serneke och deras UE har lagts ner för att få alla garantifel åtgärdade på ett så bra sätt som möjligt, det har funnits en del tunga garantifel som golven, rökluckorna, källarläckagen och ventilationen tillsammans med felanmälningar från boenden. Vi är inte 100 % i mål än, men snart.

Ett bra samarbete har byggts upp med Sernekes eftermarknadsansvariga med ständiga avstämningsmöte.

Gällande golven håller nu Sandå på med åtgärder efter en del förhandlingar med de olika parterna, åtgärder pågår och beräknas vara klara maj/juni.

För ventilationen beställde föreningen en provtryckning av ventilationen där det visades sig att ventilationen höll en låg täthetsklass A. Ventilationssystemet ska hålla en högre täthetsklass D, därför har Serneke och Gunnar Karlsen Sverige AB (GK Vent) erkänt fel.

GK-ventilation håller på med boka upp för mer kontroller innan eventuella åtgärder.

Styrelsen har sagt upp elbilen i föreningen, kravet att elbilen skulle ingå i bygglovets skulle göra att vi inte kan säga upp avtalet gäller ej, endast att det skall finnas ladd-möjligheter till bilarna.

Uppsägningen av avtalet med OurGreenCar gör att månadskostnaden minskar från och med den 1 januari 2025 med 143 kr i månaden per lägenhet, en engångskostnad för att bryta avtalet har då betalats av vid denna tidpunkt.

Underhållsplan har upprättats med Delagott och planen på 50 år är gjord tillsammans med styrelsen och är klar att arbeta efter.

Servitutsavtal med Darlins Fastigheter angående nyttjanderätt av de gemensamma ytor och miljöhus finns klart.

## Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och fram till datum för underskrift av årsredovisningen

Målsättningen med föreningens ekonomi de närmsta 4–5 åren är att få en så låg avgift som möjligt då den steg kraftigt vid inflyttningen, samt hålla tummarna för att få en bra marknadsränta.

Fortsatt arbete med Serneke att få allt arbete med återstående garantiåtgärder samt med vår förvaltare trimma in fastighetens drift och ekonomi på ett optimalt sätt.

---

## Medlemsinformation

66 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har medlemsväxling skett i samband med att 4 överlåtelser bostadsrätter har överlåtits.

4 medlemmar har utträtt ur föreningen.

8 medlemmar har upptagits.

**54 bostadsrätter**

**70 medlemmar vid räkenskapsårets slut**

## Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	3 104	0	0	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 1 017	- 406	- 6 875	- 6 875
Soliditet, %	67	34	26	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	92			
Skuld/kvm totalyta	14 004			
Energikostnad/kvm totalyta	89			
Sparande/kvm totalyta	0			
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	757			
Skuld/kvm bostadsrättsyta	14 004			

För nyckeltalsdefinitioner se not. 1 redovisningsprinciper.

### Årets amortering

Föreningen har under året amorterat 75 000 kronor.

### Upplysning vid förlust

Årets negativa resultat bedöms ej påverka föreningens möjlighet att finansiera framtida underhållsbehov.

## Förändringar i eget kapital

	Insatser	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	5 225 000	- 13 750	- 406 331	<b>4 804 919</b>
Resultatdisposition enligt stämman:				
Insatser	108 120 000			<b>108 120 000</b>
Balanseras i ny räkning		- 406 331	406 331	<b>0</b>
Årets resultat			- 1 016 667	<b>- 1 016 667</b>
Belopp vid årets utgång	<b>113 345 000</b>	<b>- 420 081</b>	<b>- 1 016 667</b>	<b>111 908 252</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 420 081
Årets resultat	- 1 016 667
<b>Totalt</b>	<b>- 1 436 748</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	196 000
Balanseras i ny räkning	- 1 632 748
<b>Totalt</b>	<b>- 1 436 748</b>

# Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2023	2022
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	2	3 104 008	0
Övriga rörelseintäkter	3	44 733	0
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>3 148 741</b>	<b>0</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Operativ drift och underhåll	4	-963 630	-100 780
Administration och förvaltning	5	-307 847	-305 551
Personalkostnader	6	-33 785	0
Avskrivningar		-942 672	0
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-2 247 934</b>	<b>-406 331</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>900 807</b>	<b>-406 331</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 917 474	0
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-1 917 474</b>	<b>0</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 016 667</b>	<b>-406 331</b>
<b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>		<b>-1 016 667</b>	<b>-406 331</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 016 667</b>	<b>-406 331</b>



# Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	7	165 085 935	13 371 680
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>165 085 935</b>	<b>13 371 680</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>165 085 935</b>	<b>13 371 680</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		88 800	800 000
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		111 157	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>199 957</b>	<b>800 000</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 658 293	123 532
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 658 293</b>	<b>123 532</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 858 250</b>	<b>923 532</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>166 944 185</b>	<b>14 295 212</b>

# Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Insatser		113 345 000	5 225 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>113 345 000</b>	<b>5 225 000</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-420 081	-13 750
Årets resultat		-1 016 667	-406 331
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 436 748</b>	<b>-420 081</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>111 908 252</b>	<b>4 804 919</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	8	53 816 000	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>53 816 000</b>	<b>0</b>
<b>SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>		<b>53 816 000</b>	<b>0</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Leverantörsskulder		546 948	0
Skatteskulder		88 800	88 800
Övriga skulder		47 495	9 394 618
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		536 690	6 875
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 219 933</b>	<b>9 490 293</b>
<b>SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER</b>		<b>1 219 933</b>	<b>9 490 293</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>166 944 185</b>	<b>14 295 212</b>

# Kassaflödesanalys

Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		
Rörelseresultat	900 807	-406 331
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	942 672	0
<b>Summa</b>	<b>1 843 479</b>	<b>-406 331</b>
Erlagd ränta	-1 917 474	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-73 995</b>	<b>-406 331</b>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	4 613 303	-800 000
Förändring av rörelseskulder	-12 283 620	68 123
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-7 744 312</b>	<b>-1 138 208</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Avyttring av andelar	0	50 000
Förvärv av byggnader	-145 211 000	0
Nytt lån	53 891 000	0
Årets amortering	-75 000	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-91 395 000</b>	<b>50 000</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Inbetalda insatser	100 727 278	500 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>100 727 278</b>	<b>500 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>1 587 966</b>	<b>-588 208</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>123 532</b>	<b>711 740</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 781 825</b>	<b>123 532</b>

# Noter

## Not 1. Redovisningsprinciper

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

### Resultaträkning

Resultatet redovisas fortsatt i en kostnadsslagsindelad resultaträkning. Nya benämningar på poster har införts från 2023 och jämförelsetalen har räknats om för att harmonisera de nya posterna.

### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Huvudintäkter

Resultat

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader

Soliditet (%)

Soliditet är ett mått på hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierade med egna medel, till exempel insatser. Soliditet = Eget kapital/Totala tillgångar.

Årsavgift per kvm

Årsavgifter/ kvm bostadsrätter

Skuldsättning per kvm

Totala räntebärande skulder/totalyta

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt

Totala räntebärande skulder/bostadsrättsyta

Räntekänslighet

Räntebärande skulder/intäkter från avgifter i %

Sparande per kvm

Resultat+avskrivningar+kostnadsförda underhåll+utrangering+kostnader av engångskaraktär / totalyta

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna/ totala rörelseintäkter

Energikostnad per kvm

Energikostnad/totalyta. Energikostnad = uppvärmning, el, vatten.

### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

*Anläggningstillgång*

*Nyttjandeperiod (år)*

Byggnader

120

## Not 2. Nettoomsättning

### Årsavgifter

	2023	2022
Bostäder	2 908 404	0

### Hysesintäkter

Garage och p-platser	6 000	0
Kabel-TV	92 340	0
Bilpool	74 876	0

	<b>173 216</b>	<b>0</b>
--	----------------	----------

### Övriga intäkter

Debiterade vattenkostnader	22 388	0
----------------------------	--------	---

<b>Totalt nettoomsättning</b>	<b>3 104 008</b>	<b>0</b>
-------------------------------	------------------	----------

I årsavgiften ingår föreningens driftkostnader förutom hushållsel, varmvatten och TV/bredband. Avgift för TV/bredband debiteras genom tillägg på avin och varmvatten med individuell mätning (IMD).

## Not 3. Övriga rörelseintäkter

### Övriga rörelseintäkter

Övriga ersättningar och intäkter	44 733	0
----------------------------------	--------	---

<b>Totalt övriga rörelseintäkter</b>	<b>44 733</b>	<b>0</b>
--------------------------------------	---------------	----------

## Not 4. Operativ drift och underhåll

### Taxebundna kostnader

Fastighetsel	61 597	11 980
Uppvärmning	213 847	0
Vatten och avlopp	66 428	0
Sophämtning	99 004	0

	<b>440 876</b>	<b>11 980</b>
--	----------------	---------------

### Funktionell anläggningsservice

Hiss	6 078	0
------	-------	---

### Köpta tjänster

Fastighetsskötsel	116 341	0
Fastighetsstäd	76 592	0
Mark- och trädgårdsskötsel	28 288	0

	<b>221 222</b>	<b>0</b>
--	----------------	----------

### Övriga driftkostnader

Fastighetsförsäkring	48 953	0
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	0	88 800
Övriga driftkostnader	141 104	0

	<b>190 057</b>	<b>88 800</b>
--	----------------	---------------

### Reparationer

Reparationer	40 069	0
--------------	--------	---

### Underhåll

Underhåll	65 329	0
-----------	--------	---

<b>Totalt operativ drift och underhåll</b>	<b>963 630</b>	<b>100 780</b>
--	----------------	----------------

## Not 5. Administration och förvaltning

### Medlems- och föreningsavgifter

Medlems- och föreningsavgifter

2023 6 230 2022 0

### Ekonomisk förvaltning

Arvode ekonomisk förvaltning

2023 77 543 2022 0

### Teknisk förvaltning

Arvode teknisk förvaltning

2023 79 972 2022 0

### Revision

Revisionsarvode

2023 18 750 2022 19 651

### Kommunikation

Tele- och datakommunikation

2023 86 646 2022 0

### Övriga kostnader

Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier

2023 10 937 2022 0

Konsultarvode

2023 3 750 2022 0

Bankkostnader

2023 1 618 2022 500

Övriga kostnader

2023 22 401 2022 285 400

**2023 38 706 2022 285 900**

**Totalt administration och förvaltning**

**2023 307 847 2022 305 551**

## Not 6. Personalkostnader

### Övrig intern förvaltning

Övriga arvoden och löner

2023 27 000 2022 0

Sociala kostnader

2023 6 785 2022 0

**2023 33 785 2022 0**

**Totalt personalkostnader**

**2023 33 785 2022 0**

## Not 7. Byggnader och mark

**2023-12-31 2022-12-31**

### Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärden

2023-12-31 13 371 680 2022-12-31 13 371 680

Inköp

2023-12-31 145 211 000 2022-12-31 0

**Utgående anskaffningsvärden**

**2023-12-31 158 582 680 2022-12-31 13 371 680**

### Ackumulerade avskrivningar

Årets avskrivningar

2023-12-31 - 1 210 092 2022-12-31 - 0

**Utgående avskrivningar**

**2023-12-31 -1 210 092 2022-12-31 0**

**Utgående redovisat värde**

**2023-12-31 157 372 588 2022-12-31 13 371 680**

## Not 8. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Belopp 2023-12-31	Belopp 2022-12-31
Stadshypotek	2025-03-10	4,625 %	20 000 000	0
Stadshypotek	2026-03-01	4,530 %	13 891 000	0
Stadshypotek	2028-03-01	4,320 %	19 925 000	0
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>			<b>53 816 000</b>	<b>0</b>

**Not 9. Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	53 891 000	53 891 000
<b>Summa:</b>	<b>53 891 000</b>	<b>53 891 000</b>

## Underskrifter

Den dag som framgår av min digitala underskrift.

\_\_\_\_\_  
Omega Engman

\_\_\_\_\_  
Anna Nilsson

\_\_\_\_\_  
Peter Lydow

\_\_\_\_\_  
Daniel Andersen

\_\_\_\_\_  
Bengt Mattsson

\_\_\_\_\_  
Richard Tano

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min digitala underskrift.

BDO Syd

\_\_\_\_\_  
Christofer Hultén  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
27.05.2024 14:24

SENT BY OWNER:  
Robin Yttring • 23.05.2024 17:04

DOCUMENT ID:  
B1Xty0hQA

ENVELOPE ID:  
HkzFJi0h70-B1Xty0hQA

DOCUMENT NAME:  
Årsredovisning 2023 Brf Sockerstan i Staffanstorp.pdf  
15 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
<b>RICHARD PATRIC LEIF TANO</b> Richard.Tano88@outlook.com	Signed Authenticated	23.05.2024 17:05 23.05.2024 17:04	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/08/29) IP: 62.119.114.33
<b>BENGT MATSSON</b> bmattsson21@gmail.com	Signed Authenticated	23.05.2024 17:08 23.05.2024 17:07	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1952/03/14) IP: 90.233.204.176
<b>OMEGA ENGMAN</b> omegaengman@hotmail.se	Signed Authenticated	23.05.2024 17:15 23.05.2024 17:14	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/04/13) IP: 98.128.181.17
<b>Martin Peter Lydow</b> plydow@gmail.com	Signed Authenticated	23.05.2024 17:25 23.05.2024 17:16	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1954/09/26) IP: 98.128.180.27
<b>Kent-Erik Daniel Andersen</b> andersen.daniel@outlook.com	Signed Authenticated	23.05.2024 17:55 23.05.2024 17:49	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/07/13) IP: 128.127.184.25
<b>Anna Veronica Maria Nilsson</b> annaanilsson@hotmail.com	Signed Authenticated	23.05.2024 19:44 23.05.2024 19:44	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1996/03/26) IP: 155.4.131.155
<b>CHRISTOFER HULTÉN</b> christofer.hulten@bdo.se	Signed Authenticated	27.05.2024 14:24 27.05.2024 13:01	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/02/07) IP: 217.119.170.26

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed