



Välkommen till årsredovisningen för Brf Sockerbruket 2

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningen hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Lund.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-08-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-09-03 och nuvarande stadgar registrerades 2025-06-02 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sockerbiten 9	2013	Lund

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

IF Skadeförsäkring AB

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2013 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 2013.

Föreningen har 39 bostadsrätter om totalt 3 635 kvm och 1 lokal om 351 kvm samt garage om 1 095 kvm.

Byggnadernas totalyta är 5 081 kvm.

Styrelsens sammansättning

Lennart Nilsson Kumlin	Ordförande
Marianne Karlsson	Sekreterare
Peter Unelind	Kassör
Maria Flärd	Ledamot
Torbjörn Andersson	Ledamot
Clemens Rolf Wictor	Suppleant
Knut Ove Andersson	Suppleant
Peter Anton Hampus Hörstedt	Suppleant

Valberedning

Pernilla Unelind
Solfrid Söderlind

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, eller av två styrelseledamöter i förening.

Revisorer

Heidi Nestlén Auktoriserad revisor Ernst & Young AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-23.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2046. I planen är de totala underhållskostnaderna estimerade till 5 686 tkr för perioden. Avsättning görs med 190 000 kr vilket motsvarar den genomsnittliga årliga kostnaden.

Utförda historiska underhåll

- 2020** ● Underhåll avlopp - Underhållsspolning av avlopp i hela fastigheten.
- 2023** ● Målning av träfasader och byte till LED-belysning i garage (GA:3) och källare.
Spolning av dräneringsledningar och byte av dagvattenpumpar (GA:1).
- 2024** ● Målning av skjul på innergården.
Byte av fläkt i ventilationsaggregat och lager i frånluftsfläkt.
- 2025** ● OVK - Besiktning av ventilation.
Underhåll avlopp - Underhållsspolning av avlopp i hela fastigheten.

Avtal med leverantörer

Bredband och TV	Telia
Ekonomisk förvaltning	SBC
Komfortavtal (värme och service), Gemensamhetsel och Elbilsladdning	Kraftringen
Service av dörrar och dörrautomatik	Carlbergs Lås
Service av hissar	ALT
Teknisk förvaltning, underhåll och städning	Städexperten

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Sockerbruket Samfällighetsförening, med en andel på 17%.

Samfälligheten förvaltar sockerbiten GA:3, gemensamt parkeringsgarage med Bostadsrättsföreningarna Sockerbruket 1, Sockertorget 1 och Sockertorget 2.

Övrig verksamhetsinformation

Gästlägenhet och underhåll av utemiljö via gemensamhetsanläggning (GA:1, andel ca 35%) med bostadsrättsföreningen Sockerbruket 1.

I underhållsplanen är de totala underhållskostnaderna estimerade till 5 686 tkr för perioden till 2046.

Avsättning görs med 211 587 kr per år vilket motsvarar den genomsnittliga årliga kostnaden, inklusive åtaganden i samfällighet och gemensamhetsanläggning. Under året har en ny energideklaration upprättats för föreningens fastighet, i enlighet med gällande lagkrav. Detta ger oss ett aktuellt beslutsunderlag för framtida energieffektiviseringar och säkerställer att fastighetens energiprestanda är korrekt dokumenterad.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

2025 har inte inneburit några betydande avvik från vår budget vad gäller intäkter och kostnader.

Årlig upphandling och förhandling av lån som löpt ut har skett. Två lån har bundits med 3 års löptid, medan övriga omförhandlade har rörlig ränta (90 dagar STIBOR). Totalt sätt så prognostiseras våra räntekostnader hålla sig väl inom vår långsiktiga prognos och inte innebära ett behov av avgiftsjustering framåt. Ett par extra amorteringar skedde under året, vilket gör att lånesumman ligger väl i linje med våra långsiktiga mål.

Styrelsen har under året framgångsrikt drivit ett ärende mot Skatteverket gällande ändrade regler för moms hantering avseende föreningens lokaler. Arbetet har resulterat i en retroaktiv återbetalning från Skatteverket för åren 2019–2024.

Som komplement till en detaljerad årlig budget, så gör styrelsen också en flerårsbudget (inklusive en prognos av våra ekonomisk nyckeltal) för att kunna planera årsavgifterna över en längre tidsperiod. Medel avsätts årligen för långsiktigt underhåll, som täcker planerat underhåll i föreningen, samfälligheten och gemensamhetsanläggningen.

I nedan Flerårsöversikt av nyckeltalen så påverkas elkostnad och därmed energikostnad av att föreningen erbjuder Gemensamhets el till medlemmarna och till hyresgästen, så elkostnaden är summan av fastighets el, medlemmars hushållsel, elbilsladdning och hyresgästens elförbrukning.

Förändringar i avtal

Övriga uppgifter

Vi har under året gynnats av våra låga driftskostnader och långa avtal. Uppvärmning sker via fjärrvärme, vid behov med stöd av en frånlufts värmepump.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseenden verksamhetslokaler. Vår hyresgäst är Fitness24Seven.

Föreningen består av 39 lägenheter; 6 stycken 5 rok, 11 stycken 4 rok, 10 stycken 3 rok och 12 stycken 2 rok.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 63 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 62 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	4 145 538	3 777 295	3 972 676	3 649 434
Resultat efter fin. poster	525 160	292 896	676 937	683 831
Soliditet (%)	83	82	81	80
Yttre fond	1 646 543	1 434 956	1 326 519	1 114 932
Taxeringsvärde	153 251 000	150 610 000	150 610 000	150 610 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	788	766	714	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	63,3	73,7	61,9	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 673	7 190	7 520	8 087
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	4 774	5 144	5 380	5 786
Sparande / kvm totalyta, kr	357	248	343	354
Elkostnad / kvm totalyta, kr	83	94	89	93
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	60	64	56	51
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	26	23	16	19
Energikostnad / kvm totalyta, kr	168	180	161	163
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,42	2,41	2,36	-
Räntekänslighet (%)	8,67	9,38	10,54	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el (totalt 158 037 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter (årsavgift bostad, el, bredband, varmvatten) som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	85 047 000	-	-	85 047 000
Upplåtelseavgifter	32 295 000	-	-	32 295 000
Fond, yttre underhåll	1 434 956	-	211 587	1 646 543
Balanserat resultat	2 853 900	292 896	-211 587	2 935 209
Årets resultat	292 896	-292 896	525 160	525 160
Eget kapital	121 923 752	0	525 160	122 448 912

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	3 146 796
Årets resultat	525 160
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-190 000
Reservering till fond för yttre underhåll utöver stadgar	-21 587
Totalt	3 460 369

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	3 460 369

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 145 539	3 777 295
Övriga rörelseintäkter	3	379 740	0
Summa rörelseintäkter		4 525 278	3 777 295
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 372 897	-1 548 316
Övriga externa kostnader	8	-280 732	-260 679
Personalkostnader	9	-77 191	-73 222
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 611 720	-964 872
Övriga rörelsekostnader		-52 244	0
Summa rörelsekostnader		-3 394 785	-2 847 088
RÖRELSERESULTAT		1 130 494	930 207
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5 521	8 611
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-610 855	-645 922
Summa finansiella poster		-605 334	-637 311
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		525 160	292 896
ÅRETS RESULTAT		525 160	292 896

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 16	146 170 823	147 782 543
Summa materiella anläggningstillgångar		146 170 823	147 782 543
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		146 170 823	147 782 543
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		14 100	23 394
Övriga fordringar	12	1 244 654	946 710
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	110 828	56 628
Summa kortfristiga fordringar		1 369 582	1 026 732
Kassa och bank			
Kassa och bank		7 092	11 515
Summa kassa och bank		7 092	11 515
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 376 675	1 038 247
SUMMA TILLGÅNGAR		147 547 498	148 820 790

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		117 342 000	117 342 000
Fond för yttre underhåll		1 646 543	1 434 956
Summa bundet eget kapital		118 988 543	118 776 956
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 935 209	2 853 900
Årets resultat		525 160	292 896
Summa fritt eget kapital		3 460 369	3 146 796
SUMMA EGET KAPITAL		122 448 912	121 923 752
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	8 614 135	11 400 000
Summa långfristiga skulder		8 614 135	11 400 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	15 642 850	14 736 985
Leverantörsskulder		182 271	124 452
Skatteskulder		178 610	172 200
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	480 720	463 401
Summa kortfristiga skulder		16 484 451	15 497 038
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		147 547 498	148 820 790

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 130 494	930 207
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 611 720	964 872
	2 742 214	1 895 079
Erhållen ränta	5 521	8 611
Erlagd ränta	-620 823	-639 650
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 126 912	1 264 040
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-364 440	-119 415
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	91 516	103 763
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 853 988	1 248 389
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 880 000	-1 200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 880 000	-1 200 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-26 012	48 389
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	808 271	759 883
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	782 259	808 271

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Sockerbruket 2 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för el, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	0,84 %
Yttertak	1,82 %
Fasader	1,01 %
Balkonger	2,27 %
Fönster	1,82 %
Stamledningar VA	2,27 %
Stamledningar Värme	1,82 %
Styr & övervakning	6,05 %
Ventilation	4,54 %
El	2,27 %
Hissar	3,63 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	2 456 772	2 456 772
Hysesintäkter lokaler, moms	611 616	611 616
Hysesintäkter garage	340 320	339 520
Deb. fastighetsskatt, moms	66 612	61 992
Bredband	118 872	115 674
Hyses- och avgiftsrabatt, moms	0	-305 808
Varmvatten	63 732	63 732
Varmvatten, moms	5 760	5 760
El, moms	411 131	352 121
Elintäkter laddstolpe moms	41 964	56 432
Övernattnings-/gästlägenhet	19 128	0
Pantsättningsavgift	1 764	3 438
Överlåtelseavgift	7 276	4 299
Administrativ avgift, moms	0	49
Administrativ avgift	588	588
Vidarefakturerade kostnader	0	11 111
Öres- och kronutjämning	3	-1
Summa	4 145 539	3 777 295

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Försäkringsersättning	3 924	0
Återbäring försäkringsbolag	652	0
Återvunnen moms	375 164	0
Summa	379 740	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	86 453	83 914
Fastighetsskötsel utöver avtal	2 878	13 090
Fastighetsskötsel gård enl avtal	31 385	43 157
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	9 704	2 828
Hissbesiktning	4 751	4 795
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	18 251	0
Energideklarationer	8 831	0
Myndighetstillsyn	2 790	17 181
Gårdkostnader	1 614	3 482
Gemensamma utrymmen	0	7 331
Garage/parkering	3 711	1 062
Snöröjning/sandning	1 966	2 758
Serviceavtal	14 976	2 373
Förbrukningsmaterial	17 571	19 667
Summa	204 880	201 636

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Hyseslokaler	3 651	0
Dörrar och lås/porttele	13 426	10 998
Övriga gemensamma utrymmen	0	29 401
VVS	30 382	7 307
Ventilation	0	53 569
Elinstallationer	0	4 071
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	393
Hissar	9 932	74 942
Mark/gård/utemiljö	0	7 961
Garage/parkering	0	133
Vattenskada	0	682
Summa	57 391	189 457

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	419 389	476 694
Uppvärmning	305 344	323 024
Vatten	129 758	116 985
Sophämtning/renhållning	70 769	78 704
Summa	925 260	995 407

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	49 295	37 987
Samfällighetsavgifter	43 560	37 729
Fastighetsskatt	92 510	86 100
Summa	185 365	161 816

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	126 033	98 897
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	48 095
Revisionsarvoden extern revisor	54 199	26 279
Styrelseomkostnader	3 339	0
Föreningskostnader	1 040	479
Förvaltningsarvode enl avtal	64 546	64 587
Överlåtelsekostnad	7 755	9 959
Pantsättningskostnad	2 493	5 145
Korttidsinventarier	13 259	0
Administration	5 131	7 238
Konsultkostnader	2 938	0
Summa	280 732	260 679

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	58 800	58 800
Lön - fastighetsskötare	0	999
Arbetsgivaravgifter	15 948	13 423
Övriga personalkostnader	2 443	0
Summa	77 191	73 222

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	610 901	644 990
Kostnadsränta skatter och avgifter	-46	932
Summa	610 855	645 922

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	158 500 000	158 500 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	158 500 000	158 500 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-10 717 457	-9 752 585
Årets avskrivning	-1 611 720	-964 872
Utgående ackumulerad avskrivning	-12 329 177	-10 717 457
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	146 170 823	147 782 543
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>42 249 643</i>	<i>42 249 643</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	109 400 000	97 600 000
Taxeringsvärde mark	43 851 000	53 010 000
Summa	153 251 000	150 610 000

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	425 081	86 922
Momsavräkning	18 445	32 283
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	25 961	30 749
Transaktionskonto	556 903	435 493
Borgo räntekonto	218 264	361 264
Summa	1 244 654	946 710

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	29 604	37 828
Förutbet fast skötsel	0	529
Förutbet försäkr premier	15 224	18 270
Förutbet bredband	0	1
Upplupna intäkter	66 000	0
Summa	110 828	56 628

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
SEB	2026-11-28	2,42 %	8 000 000	8 000 000
SEB	2026-12-28	2,16 %	4 242 850	6 122 850
SEB	2028-09-28	2,55 %	4 510 000	4 510 000
SEB	2026-12-28	1,11 %	3 400 000	3 400 000
SEB	2028-11-28	2,75 %	4 104 135	4 104 135
Summa			24 256 985	26 136 985
Varav kortfristig del			15 642 850	14 736 985

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 21 856 985 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	264	0
Uppl kostnad Fastskött entrepr	0	452
Uppl kostn el	48 263	53 353
Uppl kostnad Värme	25 932	26 180
Uppl kostnad Extern revisor	28 000	0
Uppl kostn räntor	14 626	24 594
Uppl kostn vatten	11 182	9 222
Uppl kostnad Sophämtning	5 829	5 655
Uppl kostnad arvoden	31 655	30 150
Beräknade uppl. sociala avgifter	9 892	8 473
Förutbet hyror/avgifter	305 077	305 322
Summa	480 720	463 401

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	41 180 000	41 180 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-23.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Lund

Lennart Nilsson Kumlin
Ordförande

Maria Flärd
Ledamot

Marianne Karlsson
Sekreterare

Peter Unelind
Kassör

Torbjörn Andersson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Ernst & Young AB
Heidi Nestlén
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

01.04.2026 09:13

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 24.03.2026 15:07

DOCUMENT ID:

S1Y9qMxjWl

ENVELOPE ID:

r1ucczxo-l-S1Y9qMxjWl

DOCUMENT NAME:

Brf Sockerbruket 2, 769623-4538 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

SHA-512:

7920124466820aa498fc19abb3713636c5035ee09a970
e69af4900f7883bec05a964d018984410eb9045317eb48
1ed12cd492bc13be497257c5ae4e047046ac2

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

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. TORBJÖRN ANDERSSON tobbe@a-hem.se	 Signed Authenticated	24.03.2026 17:57 24.03.2026 16:38	eID Low	Swedish BankID IP: 213.64.74.207
2. MARIANNE KARLSSON mariannekarlsson22@gmail.com	 Signed Authenticated	24.03.2026 18:30 24.03.2026 18:29	eID Low	Swedish BankID IP: 213.65.242.240
3. MARIA FLÄRD maria.flardh@gmail.com	 Signed Authenticated	24.03.2026 19:33 24.03.2026 19:30	eID Low	Swedish BankID IP: 90.224.150.116
4. Peter Unelind peter.unelind@gmail.com	 Signed Authenticated	24.03.2026 20:39 24.03.2026 19:20	eID Low	Swedish BankID IP: 151.177.162.35
5. LENNART AXEL NILSSON KUMLIN lennart.kumlin@gmail.com	 Signed Authenticated	26.03.2026 16:35 26.03.2026 16:34	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.113.188
6. HEIDI NESTLÉN heidi.nestlen@se.ey.com	 Signed Authenticated	01.04.2026 09:13 01.04.2026 09:12	eID Low	Swedish BankID IP: 213.115.134.15

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

📎 Attachments

No attachments related to this 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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Sockerbruket 2, org.nr 769623-4538

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sockerbruket 2 för år 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 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.

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 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra 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 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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.



**Shape the future
with confidence**

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 Brf Sockerbruket 2 för år 2025 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 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 trygghande 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
- 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.

Karlskrona, den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Heidi Nestlén
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

01.04.2026 09:14

SENT BY OWNER:

SBC Digital signing · 24.03.2026 15:07

DOCUMENT ID:

rJ-Yc9MxiWg

ENVELOPE ID:

B1d5qflsWe-rJ-Yc9MxiWg

DOCUMENT NAME:

25 Revisionsberättelse.pdf

2 pages

SHA-512:

64926e3f7331bdf9666e66905cd95029d25bc57250218a
5b9e5899b3ff28cfe201eabfb4e0898216bc7cac102a9e3
74f52ba0b606ddde7c9d09f01634673681c

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. HEIDI NESTLÉN	Signed	01.04.2026 09:14	eID	Swedish BankID
heidi.nestlen@se.ey.com	Authenticated	30.03.2026 07:28	Low	IP: 213.115.134.13

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

Attachments

No attachments related to this 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