

# Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Sockertorget 1  
Org. nr: 769626–5003

2023-01-01 – 2023-12-31





---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	10
Balansräkning.....	11
Kassaflödesanalys.....	13
Noter.....	14

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Styrelsens ord



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen  
Sockertorget 1 får härmed avge  
årsredovisning för räkenskapsåret  
2023-01-01 till 2023-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-06-10. Stadgarna registrerades 2019-04-02.

Föreningen har sitt säte i Lunds kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 6% till 5%.

Kommande verksamhetsår har föreningen två lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån. Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 208% till 144%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 347 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 394 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 35 m<sup>2</sup>, vilket motsvarar 100 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Sockerbiten 7, i Lunds kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 64 lägenheter samt 9 uthyrningslokaler. Byggnaderna är uppförda 2016. Fastigheternas adress är Fabriksgatan 10,12, Raffinadgatan 1 samt Fälggatan 2.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseförsäkring och fastighetsförsäkring Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.



**Lägenhetsfördelning**

<b>Standard</b>	<b>Antal</b>
1 rum och kök	6
2 rum och kök	18
3 rum och kök	20
4 rum och kök	13
5 rum och kök	7

**Dessutom tillkommer**

<b>Användning</b>	<b>Antal</b>
Antal lokaler	5
Antal garage	46
Antal garage	2

Total tomtarea 2 927 m<sup>2</sup>

**Bostäder bostadsrätt** 4 851 m<sup>2</sup>

Total bostadsarea 4 851 m<sup>2</sup>

**Lokaler hyresrätt** 478 m<sup>2</sup>

**Total lokalarea** 478 m<sup>2</sup>

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 478 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 208 752 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 208 752 000 kr

<b>Verksamhet</b>	<b>Yta m<sup>2</sup></b>	<b>Verksamhet</b>	<b>Löptid</b>	<b>Kommentar</b>
Sugoi City AB	90	Restaurang	2024-09-30	
Sugoi City AB	35	Förråd	2024-09-30	
Christoffer Göransson Bemergård	61	Restaurang	2025-11-30	
Charlotte Nilsson	53	Skönhetssalong	2024-04-30	
JWSP Capital AB	88	Kontor	2026-01-31	
Papada Pinwana Nilsson	42	Butik	2025-02-28	
Pia Näzell	35	Förråd	2024-02-28	Förlängning 6 månader
Pia Näzell	39	Förråd	2024-02-28	Förlängning 6 månader
Pia Näzell	35	Förråd	2024-01-31	Förlängning 1 månad

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.



**Föreningen har ingått följande avtal**

<b>Leverantör</b>	<b>Avtal</b>
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsservice
Kraftringen	Fjärrvärme
Kraftringen	Elnät, elhandel
VA Syd	Vatten och Avlopp

Föreningen är delägare i GA:2, vilken avser gård, tillsammans med Brf Sockertorget 2. Föreningen är även medlem i Samfällighetsföreningen Sockerbruket vilken förvaltar GA:3 vad avser garage med tillhörande ventilation vilket ägs gemensamt med Brf Sockertorget 2, Brf Sockerbruket 1 och Brf Sockerbruket 2.

**Teknisk status**

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 193 tkr och planerat underhåll för 198 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmissigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 1 620 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 334 kr/m<sup>2</sup>.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har gjorts enligt stadgarna 146 tkr (30 kr/m<sup>2</sup>).

**Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.****Tidigare utfört underhåll**

<b>Beskrivning</b>	<b>År</b>
Porttelefoner	2019
Laddstolpar	2019
Installationer-belysning på innergård	2020

**Årets utförda underhåll**

<b>Beskrivning</b>	<b>Belopp</b>
Passagesystem	173 808
Ventilation	24 544



Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

## Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Hedda Lillås	Ordförande	2024
Albin Frantzich	Ledamot	2024
Irina Halling	Ledamot	2024
Per-Olov Gustafsson	Ledamot	2024

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Helena Wennström	Suppleant	2024

## Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Håkan Ekstrand Faktor AB	Auktoriserad revisor	2024

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under räkenskapsåret installerat solceller som togs i bruk i slutet av året.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 106 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 15 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 11 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 110 personer.

Föreningens årsavgift höjdes med 5% den 2023-01-01.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 30% från och med 2024-01-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 676 kr/m<sup>2</sup>/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 7 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 9 st.).

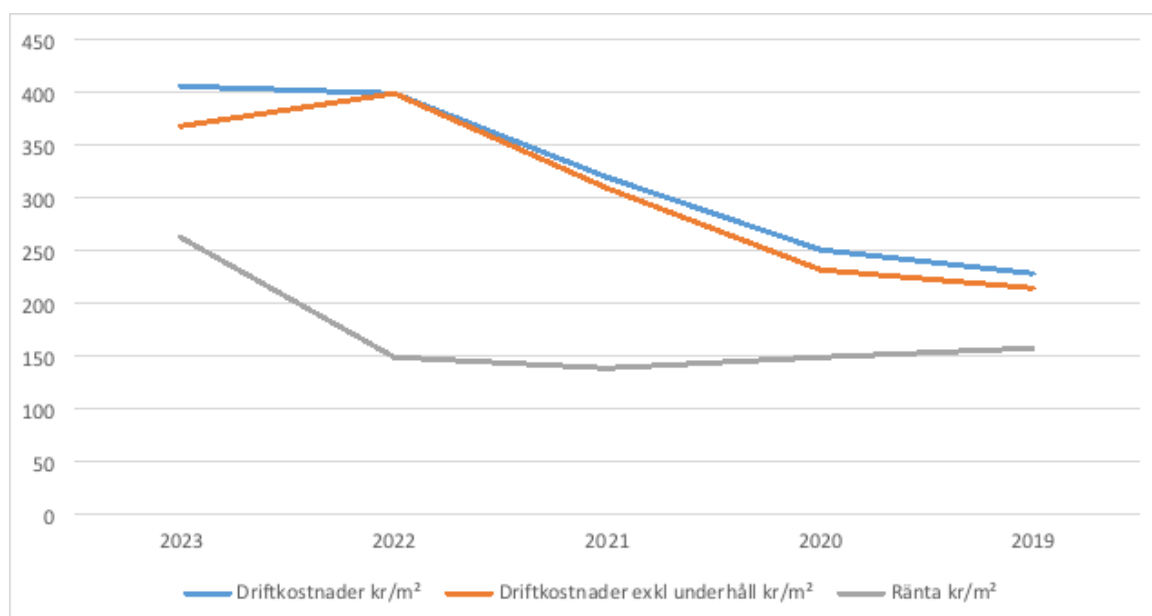


## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning*	5 006	4 506	4 434	4 202	4 205
Rörelsens intäkter	5 541	5 034	4 741	4 412	4 419
Resultat efter finansiella poster*	47	227	424	494	575
Årets resultat	47	227	424	494	575
Resultat exkl. avskrivningar	1 394	1 556	1 747	1 805	1 884
Resultat exkl. avskrivningar men inkl. reservering till underhållsfond	1 249	1 411	1 602	1 660	1 739
Balansomslutning	222 992	224 024	225 008	225 705	228 318
Årets kassaflöde	-341	550	324	-1 461	449
Soliditet %*	79	78	78	77	76
Likviditet %	5	6	9	53	124
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	73	72	76	76	77
Avgifts- och hyresbortfall %	0,7	0,4	0,2	0,6	0,5
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	831	748	739	693	700
Driftkostnader kr/kvm	405	397	319	249	227
Driftkostnader exkl. underhåll kr/kvm	368	397	307	231	214
Energikostnad kr/kvm*	191	230	162	126	106
Underhållsfond kr/kvm	1 300	1 033	768	521	292
Reservering till underhållsfond kr/kvm	27	27	27	27	27
Sparande kr/kvm*	299	292	339	357	366
Ränta kr/kvm	262	147	137	147	156
Skuldsättning kr/kvm*	8 754	8 979	9 204	9 430	10 030
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	9 617	9 864	10 111	10 359	11 018
Räntekänslighet %*	11,6	13,2	13,7	14,9	15,7

\*obligatoriska nyckeltal





## Förklaring till nyckeltal

### Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

### Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

### Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

### Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

### Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

### Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

### Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

### Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

### Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

### Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.



## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	171 450 000	5 504 805	-2 078 016	227 456
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		1 474 470	-1 474 470	
Disposition enl. årsstämmobeslut			227 456	-227 456
Reservering underhållsfond		145 530	-145 530	
Ianspråktagande av underhållsfond		-198 352	198 352	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0			
Överföring från uppskrivningsfonden			0	
Årets resultat				47 365
<b>Vid årets slut</b>	<b>171 450 000</b>	<b>6 926 453</b>	<b>-3 272 208</b>	<b>47 365</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-3 325 031
Årets resultat	47 365
Årets fondreservering enligt stadgarna	-145 530
Årets ianspråktagande av underhållsfond	198 352
<b>Summa</b>	<b>-3 224 844</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Extra reservering till underhållsfonden	-1 474 470
<b>Att balansera i ny räkning i kr</b>	<b>-3 224 140</b>

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



# Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	5 006 149	4 506 136
Övriga rörelseintäkter	Not 3	534 745	527 710
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 540 894</b>	<b>5 033 847</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-2 157 120	-2 117 112
Övriga externa kostnader	Not 5	-475 958	-471 385
Personalkostnader	Not 6	-119 009	-86 786
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 347 011	-1 328 800
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 099 098</b>	<b>-4 004 083</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 441 796</b>	<b>1 029 764</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	3 520	11 962
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 397 951	-814 270
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 394 431</b>	<b>-802 308</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>47 365</b>	<b>227 456</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>47 365</b>	<b>227 456</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 10	220 419 736	221 720 587
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	856 806	209 564
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>221 276 542</b>	<b>221 930 151</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>221 276 542</b>	<b>221 930 151</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	167	51 830
Övriga fordringar	Not 13	113 049	3
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	226 198	218 801
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>339 414</b>	<b>270 634</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 15	1 481 963	1 822 906
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 481 963</b>	<b>1 822 906</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 821 377</b>	<b>2 093 540</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>223 097 919</b>	<b>224 023 691</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		171 450 000	171 450 000
Fond för yttre underhåll		6 926 453	5 504 805
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>178 376 453</b>	<b>176 954 805</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-3 272 209	-2 078 016
Årets resultat		47 365	227 456
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-3 224 844</b>	<b>-1 850 561</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>175 151 610</b>	<b>175 104 245</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	14 300 000	16 100 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>14 300 000</b>	<b>16 100 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	32 350 000	31 750 000
Leverantörsskulder	Not 17	334 715	181 692
Skatteskulder	Not 18	115 040	57 520
Övriga skulder	Not 19	60 147	84 345
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	786 408	745 890
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>33 646 310</b>	<b>32 819 446</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>223 097 919</b>	<b>224 023 691</b>



# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	47 365	227 456
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>		
Avskrivningar	1 347 011	1 328 800
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 394 376</b>	<b>1 556 256</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-68 780	205 560
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	226 863	-11 850
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 552 459</b>	<b>1 749 966</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i inventarier	-693 402	0
<b>Summa kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-693 402</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld	-1 200 000	-1 200 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-1 200 000</b>	<b>-1 200 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-340 943</b>	<b>549 966</b>
<b>Likvidamedel vid årets början</b>	<b>1 822 906</b>	<b>1 272 940</b>
<b>Likvidamedel vid årets slut</b>	<b>1 481 963</b>	<b>1 822 906</b>

I kassaflödesanalysen redovisas både den långfristiga och den kortfristiga delen av föreningens skulder till kreditinstitut under finansieringsverksamheten. Förändring av kortfristiga skulder är därmed justerad för övriga skulder till kreditinstitut.



# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

## Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Räkna och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

## Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Installationer	Linjär	10
Solceller	Linjär	15

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 276 852	3 120 912
Hyrer, bostäder	6 000	6 000
Hyrer, lokaler	586 312	528 480
Hyrer, garage	494 510	484 107
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-34 581	-18 188
Vattenavgifter	127 603	110 567
Elavgifter	495 093	230 002
Debiterad fastighetskatt-	54 360	44 256
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>5 006 149</b>	<b>4 506 136</b>



### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kabel-tv-avgifter	168 960	168 960
Övriga avgifter	5 220	30 520
Övriga ersättningar*	108 588	109 825
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-15	-9
Erhållna statliga bidrag**	165 444	0
Erhållna skadestånd	0	60 000
Övriga rörelseintäkter	38 248	37 686
Försäkringsersättningar	48 300	120 728
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>534 745</b>	<b>527 710</b>

\*Pant- och överlåtelseintäkter

\*\*Elstöd

### Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-198 352	0
Reparationer	-192 788	-205 244
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-57 520	-57 520
Samfällighetsavgifter	-104 250	-50 000
Försäkringspremier	-55 809	-49 941
Kabel- och digital-TV	-173 706	-171 317
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-19 747
Serviceavtal	-87 893	-103 551
Obligatoriska besiktningar	-25 198	-77 340
Snö- och halkbekämpning	-9 215	-10 435
Drift och förbrukning, övrigt	0	-9 035
Förbrukningsinventarier	-1 535	-8 589
Vatten	-137 182	-200 040
Fastighetsel	-460 642	-687 197
Uppvärmning	-421 366	-340 108
Sophantering och återvinning	-126 874	-93 395
Förvaltningsarvode drift	-104 789	-33 654
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-2 157 120</b>	<b>-2 117 112</b>





**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Förvaltningsarvode administration	-381 104	-370 200
IT-kostnader	-1 436	-2 731
Arvode, yrkesrevisorer	-15 875	-11 682
Övriga förvaltningskostnader	-463	-1 628
Kreditupplysningar	-2 345	-4 047
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-18 228	-14 242
Representation	-5 408	-1 528
Kontorsmateriel	-175	-338
Telefon och porto	-2 298	-3 398
Bankkostnader	-3 828	-2 700
Övriga externa kostnader	-44 798	-58 891
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-475 958</b>	<b>-471 385</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Styrelsearvoden	-85 044	-73 500
Sociala kostnader	-33 965	-13 286
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-119 009</b>	<b>-86 786</b>

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Avskrivning Byggnader	-1 300 851	-1 300 851
Avskrivning Installationer	-46 160	-27 949
<b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-1 347 011</b>	<b>-1 328 800</b>

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ränteintäkter från bankkonton	1 311	11 944
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	2 182	15
Övriga ränteintäkter	27	3
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>3 520</b>	<b>11 962</b>

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Räntekostnader för fastighetslån	-1 397 295	-784 665
Övriga räntekostnader	-656	-29 605
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-1 397 951</b>	<b>-814 270</b>



**Not 10 Byggnader och mark**

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	156 102 100	156 102 100
Mark	73 797 900	73 797 900
	<b>229 900 000</b>	<b>229 900 000</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Mark		0
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Avyttringar och utrangeringar</b>		
Avyttring och utrangeringar byggnader		0
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>229 900 000</b>	<b>229 900 000</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-8 179 413	-6 878 562
	<b>-8 179 413</b>	<b>-6 878 562</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-1 300 851	-1 300 851
	<b>-1 300 851</b>	<b>-1 300 851</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-9 480 264</b>	<b>-8 179 413</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>220 419 736</b>	<b>221 720 587</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	146 621 836	147 922 687
Mark	73 797 900	73 797 900
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	203 000 000	203 000 000
Lokaler	5 752 000	5 752 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>208 752 000</b>	<b>208 752 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>132 457 000</i>	<i>132 457 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>76 295 000</i>	<i>76 295 000</i>



**Not 11 Inventarier, verktyg och installationer**

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Installationer	279 488	226 351
	<b>279 488</b>	<b>226 351</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Installationer	693 402	0
	<b>693 402</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>972 890</b>	<b>226 351</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Installationer	-69 924	-41 975
	<b>-116 084</b>	<b>-69 924</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Installationer	-46 160	-27 949
	<b>-46 160</b>	<b>-27 949</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Installationer	-116 084	-69 924
	<b>-116 084</b>	<b>-69 924</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-116 084</b>	<b>-69 924</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>856 806</b>	<b>237 513</b>
<b>Varav</b>		
Installationer	856 806	237 513

**Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	2023-12-31	2022-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	167	51 830
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>167</b>	<b>51 830</b>

**Not 13 Övriga fordringar**

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	26	3
Momsfordringar	105 507	0
Andra kortfristiga fordringar	7 516	0
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>113 049</b>	<b>3</b>



**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	66 764	55 809
Förutbetalt förvaltningsarvode	93 444	93 878
Förutbetald kabel-tv-avgift	42 820	43 421
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23 170	25 694
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>226 198</b>	<b>218 801</b>

**Not 15 Kassa och bank**

	2023-12-31	2022-12-31
Transaktionskonto	1 481 963	1 822 906
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>1 481 963</b>	<b>1 822 906</b>

**Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	46 650 000	47 850 000
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-31 150 000	-30 550 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 200 000	-1 200 000
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>14 300 000</b>	<b>16 100 000</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SEB	4,41%	2024-07-28	0,00	15 950 000,00	200 000,00	15 750 000,00
SEB	2,39%	2023-10-28	16 150 000,00	-15 950 000,00	200 000,00	0,00
SEB	2,39%	2024-07-28	16 100 000,00	0,00	700 000,00	15 400 000,00
SEB	4,44%	2025-07-28	15 600 000,00	0,00	100 000,00	15 500 000,00
<b>Summa</b>			<b>47 850 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1 200 000,00</b>	<b>46 650 000,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisas 31 150 000 kr samt amorteringen på 1 200 000 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånet under kommande år. Resterande del av lånen på 15 500 000 kr förfaller mellan 2 och 5 år.

**Not 17 Leverantörsskulder**

	2023-12-31	2022-12-31
Leverantörsskulder	334 688	171 099
Ej reskontraförda leverantörsskulder	27	10 593
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>334 715</b>	<b>181 692</b>



<b>Not 18 Skatteskulder</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Skatteskulder	115 040	57 520
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>115 040</b>	<b>57 520</b>

<b>Not 19 Övriga skulder</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Mottagna depositioner	38 000	68 000
Skuld för moms	22 147	16 345
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>60 147</b>	<b>84 345</b>

<b>Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Upplupna sociala avgifter	24 743	15 519
Upplupna räntekostnader	11 734	10 146
Upplupna driftskostnader	0	7 275
Upplupna elkostnader	46 947	115 548
Upplupna vattenavgifter	41 715	0
Upplupna värmekostnader	68 773	64 443
Upplupna kostnader för renhållning	9 761	12 233
Upplupna revisionsarvoden	14 500	11 875
Upplupna styrelsearvoden	78 750	72 450
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13 627	12 724
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	475 858	423 677
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>786 408</b>	<b>745 890</b>

<b>Not 21 Ställda säkerheter</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	58 450 000	58 450 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser



## Styrelsens underskrifter

---

Ort och datum

---

Hedda Lillås

---

Albin Frantzich

---

Irina Halling

---

Per-Olov Gustafsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-  
Faktor AB  
Ystad

---

Håkan Ekstrand  
Auktoriserad revisor



# Verification

Transaction 09222115557516394735

## Document

**Sockertorget 1 Årsredovisning 2023 Final**

Main document

22 pages

Initiated on 2024-04-29 14:27:06 CEST (+0200) by

Alexander Gyllenstierna (AG)

Finalised on 2024-05-02 09:51:24 CEST (+0200)

## Initiator

**Alexander Gyllenstierna (AG)**

Riksbyggen

[alexander.gyllenstierna@riksbyggen.se](mailto:alexander.gyllenstierna@riksbyggen.se)

## Signatories

**Hedda Lillås (HL)**

[heddalillaas@gmail.com](mailto:heddalillaas@gmail.com)



The name returned by Swedish BankID was "Hedda Karin Reet Lillås"

Signed 2024-04-29 15:18:01 CEST (+0200)

**Irina Halling (IH)**

[halling.irina@gmail.com](mailto:halling.irina@gmail.com)



The name returned by Swedish BankID was "IRINA HALLING"

Signed 2024-05-01 18:40:51 CEST (+0200)

**Albin Frantzich (AF)**

[albin.frantzich@gmail.com](mailto:albin.frantzich@gmail.com)



The name returned by Swedish BankID was "ALBIN FRANTZICH"

Signed 2024-04-29 17:49:11 CEST (+0200)

**Per-Olov Gustafsson (PG)**

[tillpog@gmail.com](mailto:tillpog@gmail.com)



The name returned by Swedish BankID was "PER-OLOV GUSTAFSSON"

Signed 2024-04-29 17:43:46 CEST (+0200)



# Verification

Transaction 09222115557516394735

Håkan Ekstrand (HE)  
*hakan.ekstrand@faktor.se*



---

*The name returned by Swedish BankID was "Pål Håkan  
Andreas Ekstrand"  
Signed 2024-05-02 09:51:24 CEST (+0200)*

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>





## Revisionsberättelse

### Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sockertorget 1

Org.nr 769626-5003

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sockertorget 1 för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2023-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### *Styrelsens ansvar*

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

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

#### *Revisorns ansvar*

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsmed 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### ***Uttalanden***

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Sockertorget 1 för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### ***Grund för uttalanden***

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### ***Styrelsens ansvar***

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### ***Revisorers ansvar***

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Ystad, signerat och daterat digitalt

Faktor AB

Håkan Ekstrand  
Auktoriserad revisor

---

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

**Important:** Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



---

All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more: <https://www.wolterskluwer.com/sv-se/solutions/capego/capego-smartsign/trust-center-sweden>

2024-05-02 07:51:09 UTC+00:00

**Pål Håkan Andreas Ekstrand**



SE BankID - 5ac525d5-bf10-4212-8930-45971b991099

---

# Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

## Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

---

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

## Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

## Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

## Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

## Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

## Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

## Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

## Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

## Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

## **Interimsfordringar**

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

## **Interimsskulder**

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

## **Kortfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

## **Likviditet**

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

## **Långfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

## **Resultaträkning**

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

## **Skuldkvot**

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

## **Soliditet**

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

## **Ställda säkerheter**

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

## **Avskrivning av byggnader**

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

## **Årsavgift**

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

## **Årsredovisning**

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.



## Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

## Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

## Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

---

# Styrelsens ord

## Allmänt om den tekniska förvaltningen

Ett par tidigare beslutade investeringar har utförts under året. Installation av nytt låssystem hade tidigare försenats men genomfördes under våren. Bland annat innebär det nya systemet ökad säkerhet och enklare administration. Installation av solceller gjordes under sommaren och de kunde tas i drift i september. Det blir intressant att kunna följa elproduktionen under 2024 och se hur vår egen produktion påverkar de från Kraftringen inköpta volymerna.

I samband med de mycket kraftiga regn som var i juli så läckte vatten in i förrådet till Raffinadgatan 1. Det visade sig att vattnet kom in genom en friskluftsventil. Riksbyggen anlätades för åtgärd. Efter det att vattnet tagits bort gjordes undersökning för att komma fram till orsaken till läckan. Detta visade sig att det inte vara möjligt. Trots filmning, spolning med flera kontroller har inte någon skadeorsak hittats. Positivt är dock att läckaget inte återkommit.

Styrelsen hade genomgång med JM efter sommaren med anledning av tidigare överenskommelse om att samtliga balkongplattor skulle undersökas och om skador konstateras, åtgärdas. Detta genomfördes under oktober. Vid genomgången beslutades också att JM skulle slutföra de åtgärder som återstod från garantibesiktningen. Inventering av garantiåtgärderna gjordes under december och arbetet med att åtgärda har påbörjats under 2024.

Utökning av antalet laddstolpar flyttades fram och har nu utförts under våren 2024.

## Allmänt om den ekonomiska förvaltningen

Två av föreningens tre lån löpte ut i slutet av juli. Eftersom räntan då redan stigit en hel del så innebär detta en märkbar ökning av föreningens räntekostnad. Det tredje lånet löper ut i slutet av juli 2024 vilket kommer att öka räntekostnaden ytterligare.

I samband med arbetet med budget för 2024 beräknades med hjälp av de prognoser som då fanns att tillgå vilken effekt detta skulle få. Detta resulterade i att Riksbyggen rekommenderade en höjning av årsavgiften med 30% från och med årsskiftet 23/24 vilket sedan också genomfördes.

# Brf Sockertorget 1

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för Brf Sockertorget 1 i samarbete med  
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)

