





---

# Innehållsförteckning

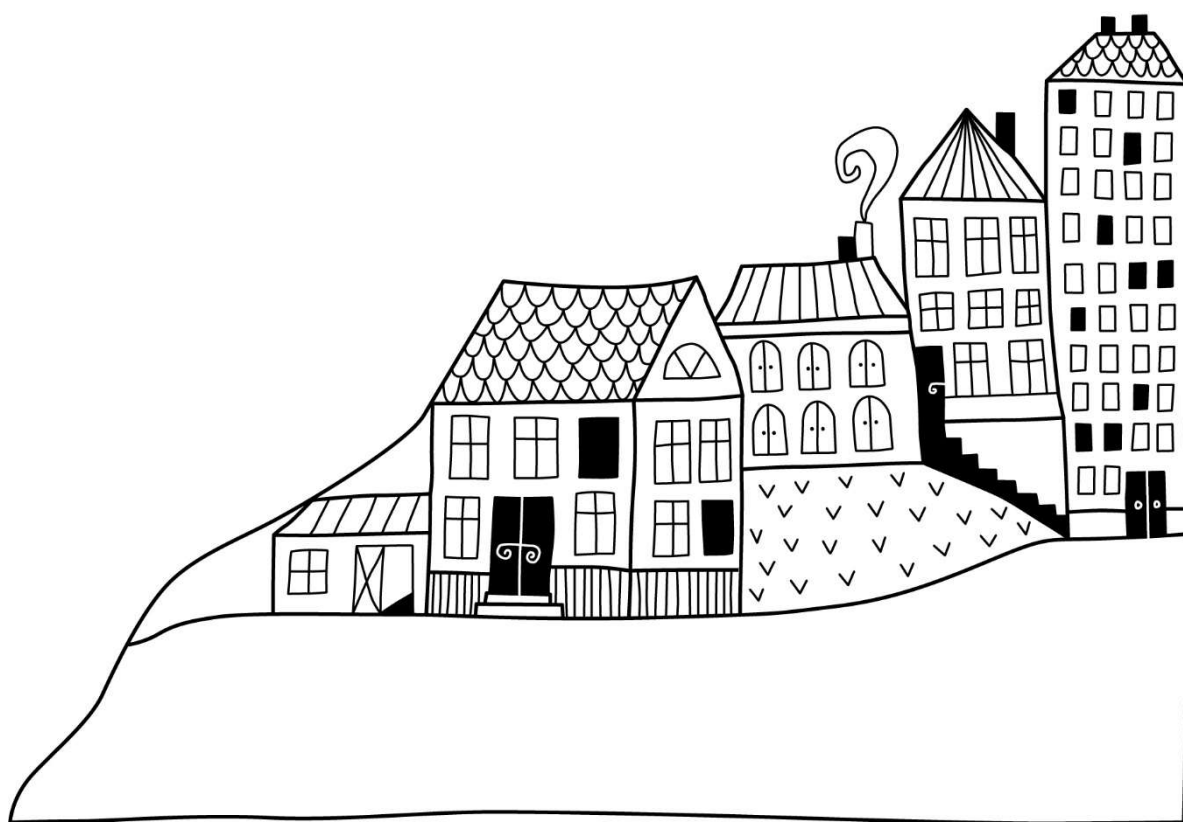
|                             |    |
|-----------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse..... | 3  |
| Resultaträkning.....        | 10 |
| Balansräkning.....          | 11 |
| Kassaflödesanalys.....      | 13 |
| Noter.....                  | 14 |

## Bilagor

Revisionsberättelse

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Sockertorget 2 får  
härmed upprätta årsredovisning för  
räkensårsåret  
2024-01-01 till 2024-12-31

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 2015-04-21. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-11-26 och nuvarande stadgar registrerades 2018-12-18.

Föreningen har sitt säte i Lunds kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 16 % till 8 %.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett (1) lån som villkorsändras, det klassificeras i årsredovisningen som kortfristigt lån. Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 284 % till 77 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 454 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 086 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Sockerbiten 3 Lunds kommun. På fastigheterna finns en byggnad med 63 lägenheter samt 2 uthyrningslokaler. Byggnaden är uppförd 2017. Fastighetens adress är Raffinadgatan 3, 5 och Kung Oskars Väg 23 i Lund.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg Hansa AB. I försäkringen ingår Styrelseansvarsförsäkring. Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.



| <b>Lägenhetsfördelning</b> |              |
|----------------------------|--------------|
| <b>Standard</b>            | <b>Antal</b> |
| 1 rum och kök              | 6            |
| 2 rum och kök              | 20           |
| 3 rum och kök              | 13           |
| 4 rum och kök              | 23           |
| 5 rum och kök              | 1            |

| <b>Dessutom tillkommer</b> |              |
|----------------------------|--------------|
| <b>Användning</b>          | <b>Antal</b> |
| Antal garage               | 44           |

Total tomtarea 2 048 m<sup>2</sup>

Total bostadsarea 4 892 m<sup>2</sup>

Total lokalarea 83 m<sup>2</sup>

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 83 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 210 719 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 210 719 000 kr

#### **Föreningens väsentliga lokalavtal**

| <b>Verksamhet</b> | <b>Yta m<sup>2</sup></b> | <b>Löptid</b> |
|-------------------|--------------------------|---------------|
| ST Lund           | 73                       | 2026-01-31    |

Intäkter från lokalhyror utgör ca 3% av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen är delaktig i GA:2 tillsammans med Brf Sockertorget 1 som avser gård.

Föreningen är även delaktig i Samfälligheten Sockerbruket som ägs gemensamt med Brf Sockertorget 1, Brf Sockerbiten 1 och Brf Sockerbiten 2. Samfälligheten Sockerbruket avser garage med tillhörande ventilation.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

## 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 176 tkr och planerat underhåll för 41 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

### Underhållsplan

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har under verksamhetsåret gjorts enligt föreningens stadgar med 1 448 tkr (296 kr/m<sup>2</sup>). Föreningens underhållsplan uppdaterades i juni 2023 och är aktuell.

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

### Tidigare utförda underhåll

| Beskrivning                 | År   |
|-----------------------------|------|
| Målning gemensamma utrymmen | 2022 |
| Porttelefon                 | 2023 |
| Trädplantering              | 2023 |

### Årets utförda underhåll

| Beskrivning       | Belopp |
|-------------------|--------|
| Underhållspolning | 41 026 |



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> |
|----------------------------|----------------|---------------------------------------|
| Daniel Röme                | Ordförande     | 2025                                  |
| Carina Törn                | Ledamot        | 2025                                  |
| Tobias Grahm               | Ledamot        | 2025                                  |
| Irina Galaeva              | Ledamot        | 2025                                  |
| Karin Montén               | Ledamot        | 2025                                  |

**Styrelsesuppleanter**

| <b>Uppdrag</b> | <b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b> |
|----------------|---------------------------------------|
| Suppleant      | 2025                                  |
| Suppleant      | 2025                                  |
| Suppleant      | 2025                                  |
| Suppleant      | 2025                                  |

**Revisorer och övriga funktionärer**

| <b>Ordinarie revisorer</b> | <b>Uppdrag</b>       | <b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b> |
|----------------------------|----------------------|---------------------------------------|
| Faktor AB                  | Auktoriserad revisor | 2025                                  |

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

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Föreningen har under verksamhetsåret bytt förvaltare till Bredablick AB, med start 2025-01-01. Föreningens solcellsanläggning startade produktion 1 juni 2024.

**Medlemsinformation**

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 112 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 109 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2024-01-01 då den höjdes med 7 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 2 % från och med 2025-01-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 858 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 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.).



## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

| Nyckeltal i tkr                                                        | 2024    | 2023    | 2022    | 2021    | 2020    |
|------------------------------------------------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Nettoomsättning*                                                       | 5 204   | 4 868   | 4 193   | 4 161   | 3 956   |
| Rörelsens intäkter                                                     | 5 238   | 5 078   | 4 381   | 4 176   | 3 957   |
| Resultat efter finansiella poster*                                     | -368    | -488    | -276    | -703    | -153    |
| Årets resultat                                                         | -368    | -488    | -276    | -703    | -153    |
| Resultat exkl. avskrivningar                                           | 1 086   | 911     | 1 122   | 699     | 1 215   |
| Resultat exkl. avskrivningar men inkl. reservering till underhållsfond | -362    | -537    | -119    | 577     | 1 092   |
| Balansomslutning                                                       | 229 894 | 231 564 | 232 776 | 233 415 | 234 942 |
| Årets kassaflöde                                                       | -1 874  | -42     | 1 332   | -167    | 455     |
| Soliditet %*                                                           | 77      | 77      | 77      | 77      | 76      |
| Likviditet %                                                           | 8       | 16      | 19      | 7       | 160     |
| Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*                         | 89      | 86      | 84      | 88      | 87      |
| Avgifts- och hyresbortfall %                                           | 1,4     | 1,8     | 2,1     | 1,8     | 1,5     |
| Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*                             | 957     | 895     | 751     | 751     | 707     |
| Driftkostnader kr/kvm                                                  | 363     | 414     | 354     | 360     | 269     |
| Driftkostnader exkl. underhåll kr/kvm                                  | 355     | 364     | 335     | 315     | 250     |
| Energikostnad kr/kvm*                                                  | 165     | 183     | 191     | 170     | 134     |
| Underhållsfond kr/kvm                                                  | 800     | 517     | 276     | 45      | 65      |
| Reservering till underhållsfond kr/kvm                                 | 291     | 291     | 249     | 25      | 25      |
| Sparande kr/kvm*                                                       | 227     | 233     | 244     | 185     | 264     |
| Ränta kr/kvm                                                           | 338     | 303     | 175     | 164     | 166     |
| Skuldsättning kr/kvm*                                                  | 10 328  | 10 549  | 10 732  | 10 847  | 10 968  |
| Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*                         | 10 503  | 10 728  | 10 914  | 11 031  | 11 154  |
| Räntekänslighet %*                                                     | 11,0    | 12,0    | 14,5    | 14,7    | 15,8    |

\* 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) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

## Upplysning vid förlust:

Resultatet för 2024 innebär förlust. Förlusten beror främst på ökade räntekostnader, exkluderas avskrivningskostnaderna redovisar föreningen dock ett positivt resultat. Föreningens framtida ekonomiska åtaganden har stärkts genom höjda avgifter med 2 % från och med 2025-01-01.

## Förändringar i eget kapital

| Eget kapital i kr                 | Bundet             |                  | Fritt               |                 |
|-----------------------------------|--------------------|------------------|---------------------|-----------------|
|                                   | Medlemsinsatser    | Underhållsfond   | Balanserat resultat | Årets resultat  |
| Belopp vid årets början           | 178 765 000        | 2 571 628        | -2 967 620          | -487 797        |
| Disposition enl. årsstämmobeslut  |                    |                  | -487 797            | 487 797         |
| Reservering underhållsfond        |                    | 1 448 000        | -1 448 000          |                 |
| Ianspråktagande av underhållsfond |                    | -41 026          | 41 026              |                 |
| Årets resultat                    |                    |                  |                     | -367 520        |
| <b>Vid årets slut</b>             | <b>178 765 000</b> | <b>3 978 602</b> | <b>-4 862 391</b>   | <b>-367 520</b> |

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

|                                         |                   |
|-----------------------------------------|-------------------|
| Balanserat resultat                     | -3 455 417        |
| Årets resultat                          | -367 520          |
| Årets fondreservering enligt stadgarna  | -1 448 000        |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 41 026            |
| <b>Summa</b>                            | <b>-5 229 911</b> |

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** **-5 229 911**

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



# Resultaträkning

| Belopp i kr                                       |       | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|---------------------------------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter m.m.</b>                       |       |                          |                          |
| Nettoomsättning                                   | Not 2 | 5 204 371                | 4 868 428                |
| Övriga rörelseintäkter                            | Not 3 | 33 436                   | 209 300                  |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |       | <b>5 237 807</b>         | <b>5 077 728</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |       |                          |                          |
| Driftskostnader                                   | Not 4 | −1 805 137               | −2 056 450               |
| Övriga externa kostnader                          | Not 5 | −569 722                 | −526 477                 |
| Personalkostnader                                 | Not 6 | −121 955                 | −101 572                 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | −1 453 711               | −1 398 693               |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |       | <b>−3 950 526</b>        | <b>−4 083 191</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |       | <b>1 287 281</b>         | <b>994 537</b>           |
| <b>Finansiella poster</b>                         |       |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter  | Not 8 | 30 521                   | 28 502                   |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | Not 9 | −1 685 322               | −1 510 836               |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |       | <b>−1 654 801</b>        | <b>−1 482 334</b>        |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |       | <b>−367 520</b>          | <b>−487 797</b>          |
| <b>Årets resultat</b>                             |       | <b>−367 520</b>          | <b>−487 797</b>          |



# Balansräkning

| Belopp i kr                                   |        | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|-----------------------------------------------|--------|--------------------|--------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                             |        |                    |                    |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                  |        |                    |                    |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |        |                    |                    |
| Byggnader och mark                            | Not 10 | 226 477 649        | 227 841 764        |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar      |        | 0                  | 0                  |
| Inventarier, verktyg och installationer       | Not 11 | 1 795 733          | 234 855            |
| Pågående ny- och ombyggnation samt förskott   | Not 12 | 0                  | 217 451            |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>228 273 382</b> | <b>228 294 069</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>            |        | <b>228 273 382</b> | <b>228 294 069</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                  |        |                    |                    |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |        |                    |                    |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar           | Not 13 | 12 078             | 6 747              |
| Övriga fordringar                             | Not 14 | 227 009            | 11 641             |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | Not 15 | 190 358            | 186 959            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |        | <b>429 445</b>     | <b>205 347</b>     |
| <b>Kassa och bank</b>                         |        |                    |                    |
| Kassa och bank                                | Not 16 | 1 191 476          | 3 065 069          |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |        | <b>1 191 476</b>   | <b>3 065 069</b>   |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>            |        | <b>1 620 921</b>   | <b>3 270 415</b>   |
| <b>Summa tillgångar</b>                       |        | <b>229 894 303</b> | <b>231 564 484</b> |



# Balansräkning

| Belopp i kr                                     |        | 2024-12-31                   | 2023-12-31                   |
|-------------------------------------------------|--------|------------------------------|------------------------------|
| <strong>EGET KAPITAL OCH SKULDER</strong>       |        |                              |                              |
| <strong>Eget kapital</strong>                   |        |                              |                              |
| <strong>Bundet eget kapital</strong>            |        |                              |                              |
| Medlemsinsatser                                 |        | 178 765 000                  | 178 765 000                  |
| Fond för yttre underhåll                        |        | 3 978 601                    | 2 571 628                    |
| <strong>Summa bundet eget kapital</strong>      |        | <strong>182 743 601</strong> | <strong>181 336 628</strong> |
| <strong>Fritt eget kapital</strong>             |        |                              |                              |
| Balanserat resultat                             |        | −4 862 391                   | −2 967 620                   |
| Årets resultat                                  |        | −367 520                     | −487 797                     |
| <strong>Summa fritt eget kapital</strong>       |        | <strong>−5 229 911</strong>  | <strong>−3 455 417</strong>  |
| <strong>Summa eget kapital</strong>             |        | <strong>177 513 691</strong> | <strong>177 881 211</strong> |
| <strong>SKULDER</strong>                        |        |                              |                              |
| <strong>Långfristiga skulder</strong>           |        |                              |                              |
| Övriga skulder till kreditinstitut              | Not 17 | 31 879 375                   | 33 826 500                   |
| <strong>Summa långfristiga skulder</strong>     |        | <strong>31 879 375</strong>  | <strong>33 826 500</strong>  |
| <strong>Kortfristiga skulder</strong>           |        |                              |                              |
| Övriga skulder till kreditinstitut              | Not 17 | 19 500 000                   | 18 652 875                   |
| Leverantörsskulder                              | Not 18 | 332 693                      | 155 361                      |
| Skatteskulder                                   | Not 19 | 214 380                      | 214 380                      |
| Övriga skulder                                  | Not 20 | 41 971                       | 35 799                       |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter    | Not 21 | 412 193                      | 798 359                      |
| <strong>Summa kortfristiga skulder</strong>     |        | <strong>20 501 237</strong>  | <strong>19 856 774</strong>  |
| <strong>Summa eget kapital och skulder</strong> |        | <strong>229 894 303</strong> | <strong>231 564 484</strong> |



# Kassaflödesanalys

| Belopp i kr                                                                                   | 2024/2024                   | 2023/2023                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| <strong>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</strong>                                                     |                             |                            |
| Rörelseresultat                                                                               | 1 287 281                   | 994 537                    |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                                           |                             |                            |
| Avskrivningar                                                                                 | 1 453 711                   | 1 398 693                  |
|                                                                                               | <strong>2 740 992</strong>  | <strong>2 393 230</strong> |
| Erhållen ränta                                                                                | 30 521                      | 28 502                     |
| Erlagd ränta                                                                                  | -1 658 183                  | -1 490 414                 |
| <strong>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</strong> | <strong>1 113 330</strong>  | <strong>931 318</strong>   |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital                                                 |                             |                            |
| Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)                                                     | -224 098                    | -11 651                    |
| Rörelseskulder (ökning +, minskning -)                                                        | -129 801                    | 166 463                    |
| <strong>Kassaflöde från den löpande verksamheten</strong>                                     | <strong>759 431</strong>    | <strong>1 086 130</strong> |
| <strong>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</strong>                                                     |                             |                            |
| Investeringar i inventarier                                                                   | -1 650 475                  | 0                          |
| Investeringar i pågående byggnation                                                           | 217 451                     | -217 451                   |
| <strong>Kassaflöde från investeringsverksamheten</strong>                                     | <strong>-1 433 024</strong> | <strong>-217 451</strong>  |
| <strong>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</strong>                                                    |                             |                            |
| Amortering av lån                                                                             | -1 200 000                  | -910 625                   |
| <strong>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</strong>                                    | <strong>-1 200 000</strong> | <strong>-910 625</strong>  |
| <strong>ÅRETS KASSAFLÖDE</strong>                                                             |                             |                            |
| Årets kassaflöde                                                                              | -1 873 593                  | -41 946                    |
| Likvida medel vid årets början                                                                | 3 065 069                   | 3 107 015                  |
| Likvida medel vid årets slut                                                                  | 1 191 476                   | 3 065 069                  |



# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag (K2).

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta 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.

Med grund i det nya nyckeltalet *Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr.o.m. räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

| Anläggningstillgångar | Avskrivningsprincip | Antal år |
|-----------------------|---------------------|----------|
| Byggnader             | Linjär              | 120      |
| Laddstolpar           | Linjär              | 10       |
| IMD-Mätare            | 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

|                                        | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|----------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Årsavgifter, bostäder*                 | 4 199 340                | 3 924 768                |
| Hyror, lokaler                         | 141 792                  | 133 116                  |
| Hyror, garage                          | 422 400                  | 422 400                  |
| Hyres- och avgiftsbortfall, garage     | -74 046                  | -85 600                  |
| Vattenavgifter                         | 81 351                   | 65 604                   |
| Elavgifter                             | 234 509                  | 221 957                  |
| Kabel-tv-avgifter                      | 166 320                  | 166 320                  |
| Debiterad fastighetsskatt              | 8 928                    | 8 929                    |
| Övriga avgifter                        | 400                      | 1 300                    |
| Övriga ersättningar                    | 21 922                   | 9 641                    |
| Övriga sidointäkter                    | 1 459                    | 0                        |
| Rörelsens sidointäkter & korrigeringar | -3                       | -7                       |
| <b>Summa nettoomsättning</b>           | <b>5 204 371</b>         | <b>4 868 428</b>         |

\*I årsavgifterna ingår bland annat vatten, värme och avfallshantering.

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

|                                     | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Erhållna statliga bidrag            | 0                        | 202 029                  |
| Övriga rörelseintäkter*             | 33 436                   | 7 271                    |
| <b>Summa övriga rörelseintäkter</b> | <b>33 436</b>            | <b>209 300</b>           |

\*Avser intäkt för laddstolpar via Opigo AB

**Not 4 Driftskostnader**

|                                      | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Underhåll                            | -41 026                  | -247 451                 |
| Reparationer                         | -175 945                 | -234 745                 |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -107 190                 | -107 190                 |
| Samfällighetsavgifter                | -73 233                  | -97 500                  |
| Försäkringspremier                   | -45 126                  | -41 171                  |
| Kabel- och digital-TV                | -165 905                 | -145 297                 |
| Systematiskt brandskyddsarbete       | -25 496                  | -22 945                  |
| Serviceavtal                         | -43 274                  | -52 448                  |
| Obligatoriska besiktningar           | -71 334                  | -25 407                  |
| Snö- och halkbekämpning              | -28 295                  | -13 775                  |
| Förbrukningsinventarier              | -4 909                   | -1 275                   |
| Vatten                               | -140 177                 | -163 167                 |
| Fastighetsel                         | -492 917                 | -504 135                 |
| Uppvärmning                          | -187 604                 | -243 684                 |
| Sophantering och återvinning         | -100 653                 | -86 543                  |
| Förvaltningsarvode drift*            | -102 053                 | -69 717                  |
| <b>Summa driftskostnader</b>         | <b>-1 805 137</b>        | <b>-2 056 450</b>        |

\*Avser fastighetsskötsel

**Not 5 Övriga externa kostnader**

|                                            | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|--------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Förvaltningsarvode administration          | -493 164                 | -473 675                 |
| Lokalkostnader                             | -270                     | -1 500                   |
| IT-kostnader                               | -13 889                  | -7 485                   |
| Arvode, yrkesrevisor                       | -13 313                  | -11 250                  |
| Övriga förvaltningskostnader               | -3 407                   | -3 780                   |
| Kreditupplysningar                         | -3 365                   | 0                        |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -8 882                   | -5 513                   |
| Telefon och porto                          | 0                        | -2 903                   |
| Bankkostnader                              | -5 210                   | -4 138                   |
| Övriga externa kostnader                   | -28 223                  | -16 233                  |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>      | <b>-569 722</b>          | <b>-526 477</b>          |



**Not 6 Personalkostnader**

|                                | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|--------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Styrelsearvoden                | -85 950                  | -78 750                  |
| Sociala kostnader              | -36 005                  | -22 822                  |
| <b>Summa personalkostnader</b> | <b>-121 955</b>          | <b>-101 572</b>          |

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

|                                                                | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|----------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Avskrivning Byggnader                                          | -1 364 114               | -1 364 114               |
| Avskrivning Installationer                                     | -89 597                  | -34 579                  |
| <b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b> | <b>-1 453 711</b>        | <b>-1 398 693</b>        |

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

|                                                               | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|---------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Ränteintäkter från bankkonton                                 | 30 404                   | 28 336                   |
| Ränteintäkter från hyres/kundfordringar                       | 113                      | 0                        |
| Övriga ränteintäkter                                          | 4                        | 166                      |
| <b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b> | <b>30 521</b>            | <b>28 502</b>            |

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

|                                                         | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|---------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Räntekostnader för fastighetslån                        | -1 680 449               | -1 509 785               |
| Övriga räntekostnader                                   | -4 873                   | -1 051                   |
| <b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b> | <b>-1 685 322</b>        | <b>-1 510 836</b>        |



**Not 10 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

|                                                        | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|--------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Vid årets början</b>                                |                    |                    |
| Byggnader                                              | 163 693 700        | 163 693 700        |
| Mark                                                   | 72 694 000         | 72 694 000         |
|                                                        | <b>236 387 700</b> | <b>236 387 700</b> |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>          | <b>236 387 700</b> | <b>236 387 700</b> |
| <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>          |                    |                    |
| <b>Vid årets början</b>                                |                    |                    |
| Byggnader                                              | -8 545 936         | -7 181 822         |
|                                                        | <b>-8 545 936</b>  | <b>-7 181 822</b>  |
| <b>Årets avskrivningar</b>                             |                    |                    |
| Årets avskrivning byggnader                            | -1 364 114         | -1 364 114         |
|                                                        | <b>-1 364 114</b>  | <b>-1 364 114</b>  |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b> | <b>-9 910 050</b>  | <b>-8 545 936</b>  |
| <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>            | <b>226 477 649</b> | <b>227 841 764</b> |
| <b>Varav</b>                                           |                    |                    |
| Byggnader                                              | 153 783 649        | 155 147 764        |
| Mark                                                   | 72 694 000         | 72 694 000         |
| <b>Taxeringsvärden</b>                                 |                    |                    |
| Bostäder                                               | 200 000 000        | 200 000 000        |
| Lokaler                                                | 10 719 000         | 10 719 000         |
| <b>Totalt taxeringsvärde</b>                           | <b>210 719 000</b> | <b>210 719 000</b> |
| <i>varav byggnader</i>                                 | <i>139 400 000</i> | <i>139 400 000</i> |
| <i>varav mark</i>                                      | <i>71 319 000</i>  | <i>71 319 000</i>  |



**Not 11 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

|                                                        | 2024-12-31       | 2023-12-31      |
|--------------------------------------------------------|------------------|-----------------|
| <b>Vid årets början</b>                                |                  |                 |
| Installationer                                         | 345 786          | 345 786         |
|                                                        | <b>345 786</b>   | <b>345 786</b>  |
| <b>Årets anskaffningar</b>                             |                  |                 |
| Installationer                                         | 1 650 475        | 0               |
|                                                        | <b>1 650 475</b> | <b>0</b>        |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>          | <b>1 996 261</b> | <b>345 786</b>  |
| <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>          |                  |                 |
| <b>Vid årets början</b>                                |                  |                 |
| Installationer                                         | -110 931         | -76 352         |
|                                                        | <b>-110 931</b>  | <b>-76 352</b>  |
| <b>Årets avskrivningar</b>                             |                  |                 |
| Installationer                                         | -89 597          | -34 579         |
|                                                        | <b>-89 597</b>   | <b>-34 579</b>  |
| <b>Akkumulerade avskrivningar</b>                      |                  |                 |
| Installationer                                         | -200 528         | -110 931        |
|                                                        | <b>-200 528</b>  | <b>-110 931</b> |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b> | <b>-200 528</b>  | <b>-110 931</b> |
| <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>            | <b>1 795 733</b> | <b>234 855</b>  |
| <b>Varav</b>                                           |                  |                 |
| Installationer                                         | 1 795 733        | 234 855         |

**Not 12 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott**

|                       | 2024-12-31 | 2023-12-31     |
|-----------------------|------------|----------------|
| Installationer        | 0          | 217 451        |
| <b>Vid årets slut</b> | <b>0</b>   | <b>217 451</b> |

**Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

|                                                  | 2024-12-31    | 2023-12-31   |
|--------------------------------------------------|---------------|--------------|
| Avgifts- och hyresfordringar                     | 12 078        | 6 747        |
| <b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b> | <b>12 078</b> | <b>6 747</b> |

**Not 14 Övriga fordringar**

|                                 | 2024-12-31     | 2023-12-31    |
|---------------------------------|----------------|---------------|
| Skattekonto                     | 12 027         | 11 216        |
| Momsfordringar                  | 3 131          | 425           |
| Fordringar hos leverantörer     | 1 159          | 0             |
| Övriga kortfristiga fordringar* | 210 692        | 0             |
| <b>Summa övriga fordringar</b>  | <b>227 009</b> | <b>11 641</b> |

\*Avser en fordran hos Handelsbanken som regleras 2025



**Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                                                           | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Förutbetalda försäkringspremier                           | 11 481         | 10 682         |
| Förutbetalt förvaltningsarvode                            | 107 477        | 116 152        |
| Förutbetald vattenavgift                                  | 24 944         | 20 486         |
| Förutbetald kabel-tv-avgift                               | 31 017         | 22 452         |
| Förutbetald samfällighetsavgift                           | 15 438         | 17 188         |
| <b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>190 358</b> | <b>186 959</b> |

**Not 16 Kassa och bank**

|                             | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Bankmedel                   | 955 096          | 1 164 248        |
| Transaktionskonto           | 236 380          | 1 900 820        |
| <b>Summa kassa och bank</b> | <b>1 191 476</b> | <b>3 065 069</b> |

**Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut**

|                                                                     | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|---------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Inteckningslån                                                      | 51 379 375        | 52 479 375        |
| Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut | -18 800 000       | -17 952 875       |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut    | -700 000          | -700 000          |
| <b>Långfristig skuld vid årets slut</b>                             | <b>31 879 375</b> | <b>33 826 500</b> |

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

| Kreditgivare | Räntesats* | Villkorsändringsdag | Ing.skuld            | Nya lån/ Omsatta lån | Årets amorteringar  | Utg.skuld            |
|--------------|------------|---------------------|----------------------|----------------------|---------------------|----------------------|
| STADSHYPOTEK | 2,16%      | 2025-09-01          | 18 800 000,00        | 0,00                 | 0,00                | 18 800 000,00        |
| STADSHYPOTEK | 2,55%      | 2026-10-30          | 18 452 875,00        | 0,00                 | 1 000 000,00        | 17 452 875,00        |
| STADSHYPOTEK | 3,49%      | 2027-01-30          | 15 326 500,00        | 0,00                 | 200 000,00          | 15 126 500,00        |
| <b>Summa</b> |            |                     | <b>52 579 375,00</b> | <b>0,00</b>          | <b>1 200 000,00</b> | <b>51 379 375,00</b> |

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår villkorsändras 18 800 000 kr och amorteras 700 000 kr, varför totalt 19 500 000 kr av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 31 879 375 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen enligt gällande redovisningsprinciper. Förutsatt att föreningen erhåller nya krediter vid lånens villkorsändringsdag är kvarstående lån i föreningen efter 5 år 47 879 375 kr.

**Not 18 Leverantörsskulder**

|                                      | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|--------------------------------------|----------------|----------------|
| Leverantörsskulder                   | 313 330        | 0              |
| Ej reskontraförda leverantörsskulder | 19 363         | 155 361        |
| <b>Summa leverantörsskulder</b>      | <b>332 693</b> | <b>155 361</b> |

**Not 19 Skatteskulder**

|                                  | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| Skatteskulder                    | 107 190        | 107 190        |
| Beräknad fastighetsavgift/-skatt | 107 190        | 107 190        |
| <b>Summa skatteskulder</b>       | <b>214 380</b> | <b>214 380</b> |

**Not 20 Övriga skulder**

|                             | 2024-12-31    | 2023-12-31    |
|-----------------------------|---------------|---------------|
| Mottagna depositioner       | 33 820        | 33 220        |
| Skuld för moms              | 8 151         | 2 579         |
| <b>Summa övriga skulder</b> | <b>41 971</b> | <b>35 799</b> |

**Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                                           | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna sociala avgifter                                 | 27 927         | 13 881         |
| Upplupna räntekostnader                                   | 207 357        | 180 218        |
| Upplupna kostnader för reparationer och underhåll         | 0              | 4 798          |
| Upplupna elkostnader                                      | 61 692         | 54 228         |
| Upplupna vattenavgifter                                   | 0              | 43 147         |
| Upplupna värmekostnader                                   | 30 175         | 31 714         |
| Upplupna kostnader för renhållning                        | 20 645         | 20 535         |
| Upplupna styrelsearvoden                                  | 51 378         | 44 178         |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter       | 13 000         | 13 000         |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter                | 20             | 392 659        |
| <b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>412 193</b> | <b>798 359</b> |

**Not 22 Ställda säkerheter**

|                        | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|------------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckningar | 58 050 000 | 58 050 000 |

**Not 23 Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

**Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



## Styrelsens underskrifter

---

Ort och datum

---

Daniel Röme

---

Karin Montén

---

Tobias Grahn

---

Carina Törn

---

Irina Galaeva

Vår revisionsberättelse har lämnats  
Faktor AB

---

Pauline Lennartsson  
Auktoriserad revisor



# Verification

Transaction 09222115557546776094

## Document

Årsredovisning 2024 Sockertorget 2  
Main document  
22 pages  
Initiated on 2025-05-14 16:22:42 CEST (+0200) by  
Alexander Gyllenstierna (AG)  
Finalised on 2025-05-26 13:49:35 CEST (+0200)

## Initiator

Alexander Gyllenstierna (AG)  
Riksbyggen  
alexander.gyllenstierna@riksbyggen.se

## Signatories

Daniel Röme (DR)  
rome.daniel@outlook.com



The name returned by Swedish BankID was "DANIEL RÖME"  
Signed 2025-05-15 09:54:40 CEST (+0200)

Carina Törn (CT)  
carina.toern@telia.com



The name returned by Swedish BankID was "CARINA TÖRN"  
Signed 2025-05-15 21:33:49 CEST (+0200)

Irina Galaeva (IG)  
irina@makili-aliyev.com



The name returned by Swedish BankID was "IRINA GALAEVA"  
Signed 2025-05-15 07:39:00 CEST (+0200)

Karin Montén (KM)  
coja51monten@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Karin Jeanette Montén"  
Signed 2025-05-15 08:59:24 CEST (+0200)



# Verification

Transaction 09222115557546776094

Tobias Grahn (TG)  
anderstobias@gmail.com



---

The name returned by Swedish BankID was "TOBIAS  
GRAHN"  
Signed 2025-05-21 11:08:16 CEST (+0200)

Pauline Lennartsson (PL)  
pauline.lennartsson@faktor.se



---

The name returned by Swedish BankID was "Pauline  
Erika Jeanette Lennartsson"  
Signed 2025-05-26 13:49:35 CEST (+0200)

This verification was issued 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 2

Org.nr 769629-9333

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sockertorget 2 för räkenskapsåret 2024.

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 2024-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

### *Grund för uttalanden*

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### *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*

Våra 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 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:



## FAKTOR

- 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. 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 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 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
  - utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Sockertorget 2 för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 betryggande 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, eller
- 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.

Ystad den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Faktor AB

---

Pauline Lennartsson  
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>

2025-05-26 11:48:23 UTC+00:00

**Pauline Erika Jeanette Lenn...**



SE BankID - ef439865-67e3-40b0-aa11-df07d93ea62c

# Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa 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, fastighetsservice 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 skuldyngd 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.

# Brf Sockertorget 2

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för Brf Sockertorget 2 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)

