



Årsredovisning 2025

HSB Brf Sockertoppen i Lund

MEMBER IN HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Sockertoppen i Lund med säte i Lund org.nr. 769617-9949 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2007. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-06-18.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Lunds kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Öresund 4	2012-01-01	2011

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
11	lokaler (hyresrätt)	146
48	p-platser	0
3	parkeringsplatser	0
54	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 950
Totalt 116 objekt		5 096

Föreningens lägenheter fördelas på: 2 st 1 rok, 4 st 2 rok, 23 st 3 rok, 22 st 4 rok, 3 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Britt Svensson	Ledamot	2020-05-17
Nils Jönsson	Ordförande	2025-05-28
Britt Steiner	Ledamot	2023-05-16
Claes Premberg	Ledamot	2020-05-17
Elisabeth Svanberg	Ledamot	2022-05-20
Nicklas Berg	Ledamot	2025-05-28
Björn Kjellberg	Ledamot	2024-05-24

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Elisabeth Svanberg, Clas Premberg, Björn Kjellberg och Nils Jönsson.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Nils Jönsson, Britt Steiner, Claes Premberg och Elisabeth Svanberg.

Revisorer har varit: Kristina Bengtsson med Peter Ahlm som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Anneli Ahlm (ordförande) samt Katarina Andersson vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-13. På stämman deltog 23 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +9%.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-06-17.

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningen registrerades den 13 december 2007 och nuvarande stadgar registrerades den 16 juli 2024.

Bostadsrättsföreningen, som är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), har sitt säte i Lund.

Bostadsrättsföreningens byggnad uppfördes år 2011 på fastigheten Öresund 4 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adresser är Fabriksgatan 7 och 9, Silogatan 1 samt Tryckerigatan 2 i Lund.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 13 maj 2025. På stämman deltog 23 röstberättigade medlemmar varav 3 genom fullmakt.

Nästa årsstämma hålls den 12 maj 2026 i samlingsal på Trollebergsvägen 9.

Gemensamhetsanläggning Lund Öresund 1 (GA 1)

Föreningen förvaltar kvartersgata (Silogatan) med träd, sopstation med kassuner, parkeringsplatser, belysning med tillhörande elledningar samt försörjningsmagasin med tillhörande dagvattenledningar. Anläggningen ägs och drivs som en delägarförvaltning tillsammans med grannfastigheten BRF Farinet med fördelningen att BRF Sockertoppen äger 32,35% och BRF Farinet 67,65%.

Avtal

Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer

Leverantörer	Avtalstyp
Kraftringen	elavtal nät
Vattenfall	elavtal
Kraftringen	uppvärmning med fjärrvärme
Tele2	kabel-TV
Tele2	bredband
HSB Skåne	ekonomisk förvaltning
HSB Skåne	teknisk förvaltning
HSB Skåne	underhållsplansavtal
Kone	hissar
Dekra	hissbesiktning
Assa Abloy/Crawford	kontroll och service av garageport
Propeye Service AB	individuell el- och vattenmätning
Swegen Bevattning	bevattningsanläggning
Brandservice Syd	service av brandmateriel
Länsförsäkringar	fastighetsförsäkring (fullvärde)
Aimo Park	kontroll av fordonsuppställning
M & M Träteknik AB	underhåll av entréer

I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter. Bostadsrättstillägget försäkrar den boendes underhållsansvar utöver den vanliga hemförsäkringen.

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 17 juni 2025. Besiktning av samtliga VA-kopplingskåp samt VA-ledningar genomfördes i november 2025.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

- Spolning av avloppsledningar samt dagvatten- och spillvattenledningar
- Översyn av porttelefonsystemet
- Mjukfogsbyte mellan betong-element
- Målning av takutsprång
- Målning av träplank

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Obligatorisk ventilationskontroll, OVK, ska genomföras under 2026.

Medlemsinformation

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 88 och under året har det tillkommit 5 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 88.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	252	249	138	258	275
Skuldsättning, kr/kvm	2 689	2 884	3 048	3 245	3 441
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 785	2 987	3 138	3 340	3 420
Räntekänslighet, %	4	5	5	6	7
Energikostnad, kr/kvm	197	185	206	161	138
Årsavgifter, kr/kvm	724	713	674	525	514
Årsavgifter/totala intäkter, %	80	81	72	71	72
Totala intäkter, kr/kvm	868	775	776	717	697
Nettoomsättning, tkr	4 363	4 138	3 849	3 556	3 491
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 068	-1 462	-1 367	-975	277
Soliditet, %	90	90	89	89	88

Upplysningar vid förlust

Det negativa resultatet i föreningen beror till största delen på att avskrivningskostnaderna är väldigt höga, med dessa fråndragna har verksamheten ett positivt kassaflöde för år 2025 vad avser driften. Med höjda avgifter kan föreningen finansiera driftkostnader, räntekostnader och amorteringar. En klok amorteringsplan frigör utrymme för kommande lånefinansiering av de större renoveringsprojekt som kommer uppstå inom de närmaste 30 åren av föreningens livslängd.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	101 465 005	0	0	101 465 005
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	36 308 995	0	0	36 308 995
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	6 396 898	0	44 500	6 441 398
S:a bundet eget kapital, kr	144 170 898	0	44 500	144 215 398
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-8 556 603	-1 461 810	-44 500	-10 062 913
Årets resultat, kr	-1 461 810	1 461 810	-1 113 989	-1 113 989
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-10 018 413	0	-1 158 489	-11 176 902
S:a eget kapital, kr	134 152 485	0	-1 113 989	133 038 496

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 204 000 kr samt ianspråktagande skett med 159 500 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-10 018 413
Årets resultat, kr	-1 113 989
Reservation till underhållsfond, kr	-204 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	159 500
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-11 176 902

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-11 176 902

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 363 006	4 138 270
Övriga rörelseintäkter	Not 3	88 571	44 390
Summa Rörelseintäkter		4 451 578	4 182 660
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 412 361	-2 612 281
Övriga externa kostnader	Not 5	-148 836	-154 411
Personalkostnader	Not 6	-79 558	-76 974
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 346 184	-2 346 184
Summa Rörelsekostnader		-4 986 940	-5 189 850
Rörelseresultat		-535 362	-1 007 190
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	14 612	16 491
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-547 181	-471 110
Summa Finansiella poster		-532 569	-454 619
Resultat efter finansiella poster		-1 067 931	-1 461 810
Resultat före skatt		-1 067 931	-1 461 810
Årets resultat		-1 067 931	-1 461 810

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	146 078 509	148 424 693
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		146 078 509	148 424 693

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500

Summa Anläggningstillgångar		146 079 009	148 425 193
------------------------------------	--	--------------------	--------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar	Not 12	38 792	250
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	16 131	8 188
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	255 519	256 638
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		310 442	265 076

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	700 000	200 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		700 000	200 000

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 16	920 234	1 233 116
<i>Summa Kassa och bank</i>		920 234	1 233 116

Summa Omsättningstillgångar		1 930 676	1 698 192
------------------------------------	--	------------------	------------------

Summa Tillgångar		148 009 685	150 123 385
-------------------------	--	--------------------	--------------------

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	137 774 000	137 774 000
Fond för yttre underhåll	6 441 398	6 396 898
Summa Bundet eget kapital	144 215 398	144 170 898

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-10 062 913	-8 556 603
Årets resultat	-1 113 989	-1 461 810
Summa Ansamlad förlust	-11 176 902	-10 018 412

Summa Eget kapital

133 038 496 134 152 486

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17	13 285 000	7 396 000
Summa Långfristiga skulder		13 285 000	7 396 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		500 000	7 389 000
Leverantörsskulder		158 663	142 581
Skatteskulder	Not 18	402 234	407 893
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	13 782	6 465
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	565 452	628 960
Summa Kortfristiga skulder		1 640 130	8 574 899

Summa Skulder

14 925 130 15 970 899

Summa Eget kapital och skulder

147 963 627 150 123 385

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-535 362	-1 007 190
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 346 184	2 346 184
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	2 346 184	2 346 184
Erhållen ränta	12 581	18 094
Erlagd ränta	-547 181	-471 110
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 276 222	885 977
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-30 847	-37 879
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-45 769	-112 859
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-76 616	-150 738
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 199 606	735 239
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 000 000	-750 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 000 000	-750 000
Årets kassaflöde	199 606	-14 761
Likvida medel vid årets början	1 433 116	1 447 877
Likvida medel vid årets slut	1 632 722	1 433 116

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 240 408	2 972 796
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	340 586	558 767
	Hyror lokaler	198 312	195 240
	Hyror garage och parkeringsplatser	417 600	419 350
	Hyror förbrukningsbaserad	159 483	0
	Hyror övrigt	44 976	42 462
	Övriga primära intäkter	19 241	7 191
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	4 420 606	4 195 806
	Hysesbortfall	-57 600	-57 536
	<i>Summa</i>	-57 600	-57 536
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	4 363 006	4 138 270

I årsavgifter bostäder ingår gemensam el, uppvärmning, vatten, renhållning samt förvaltningskostnader.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	88 571	44 390
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	88 571	44 390

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-616 995	-593 392
	Snö och halk-bekämpning	-4 597	-18 654
	Reparationer	-284 001	-299 153
	Planerat underhåll	-57 500	-338 708
	El	-383 703	-412 219
	Uppvärmning	-492 257	-438 924
	Vatten	-132 278	-93 498
	Sophämtning	-57 662	-60 782
	Fastighetsförsäkring	-61 097	-56 771
	Kabel-TV och bredband	-94 623	-94 348
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-195 896	-201 120
	Övriga driftkostnader	-31 752	-4 712
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 412 361	-2 612 281

		2025-01-01	2024-01-01
Not 5	Övriga externa kostnader	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	0	0
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-2 763	-27 992
	Administrationskostnader	-91 449	-69 390
	Extern revision	-14 625	-13 779
	Konsultkostnader	0	-3 225
	Medlemsavgifter	-17 200	-17 200
	Föreningsverksamhet	-6 589	-942
	Övriga förvaltningskostnader	-16 211	-21 883
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-148 836	-154 411
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01	2024-01-01
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-58 200	-52 500
	Revisionsarvode	-5 900	-5 900
	Övriga arvoden	-2 000	-2 900
	Sociala avgifter	-13 458	-9 681
	Övriga personalkostnader	0	-5 994
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-79 558	-76 974
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01	2024-01-01
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-2 346 184	-2 346 184
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-2 346 184	-2 346 184
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01	2024-01-01
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter placeringar	14 519	16 257
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	93	234
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	14 612	16 491

Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-532 013	-454 868
	Övriga räntekostnader	-15 168	-16 242
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-547 181	-471 110
Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	139 429 946	139 429 946
	Ingående anskaffningsvärde mark	25 808 000	25 808 000
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	165 237 946	165 237 946
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-16 813 253	-14 467 069
	Årets avskrivningar	-2 346 184	-2 346 184
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-19 159 437	-16 813 253
	<i>Utgående redovisat värde</i>	146 078 509	148 424 693
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	126 000 000	117 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	4 880 000	4 910 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	90 000 000	108 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	5 400 000	6 400 000
	<i>Summa</i>	226 280 000	236 310 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	25 228 000	25 228 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	25 228 000	25 228 000
Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500

Not 12	Kundfordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kundfordringar</i>		
	Kundfordringar	38 792	250
	<i>Summa Kundfordringar</i>	38 792	250
Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	12 488	0
	Övriga fordringar	3 643	8 188
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	16 131	8 188
Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	15 446	14 758
	Upplupna ränteintäkter	2 771	740
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	237 302	241 140
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	255 519	256 638
Not 15	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	700 000	200 000
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	700 000	200 000
Not 16	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Bankkonto 1	920 234	1 233 116
	Bankkonto 5	0	0
	<i>Summa Kassa och bank</i>	920 234	1 233 116

Not 17 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	4,06%	2025-12-30	6 389 000	500 000
Stadshypotek AB	3,24%	2027-06-30	7 396 000	0
			13 785 000	500 000

Långfristig del	7 396 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	0
Kortfristig del	0
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	0
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	0
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,24%
Finns swap-avtal	Nej

Not 18 Skatteskulder 2025-12-31 2024-12-31

<i>Skatteskulder</i>		
Skatteskulder	402 234	407 893
<i>Summa Skatteskulder</i>	402 234	407 893

Not 19 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	13 782	6 465
<i>Summa Övriga skulder</i>	13 782	6 465

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	360 027	378 902
Övriga upplupna kostnader	205 425	250 058
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	565 452	628 960

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Årsredovisningens innehåll blev klar 2026-04-07.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Sockertoppen i Lund, org.nr. 769617-9949

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Sockertoppen i Lund för räkenskapsåret 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt 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 revisionsred 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Sockertoppen i Lund för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt 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 revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds 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.

Lund

Digitalt signerad av

Morgan Nilsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Kristina Bengtsson
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Sockertoppen i Lund signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Nils Jönsson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 15:41:01



Britt Steiner

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 18:29:38



Clas-Jörgen Premberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 16:30:36



Elisabeth Svanberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 17:48:21



Britt Svensson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 18:56:36



Nicklas Berg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-08 kl. 12:31:52



Björn Kjellberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-08 kl. 09:16:05



Kristina Bengtsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-08 kl. 13:27:53



Morgan Nilsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-10 kl. 13:37:42



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Sockertoppen i Lund signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Kristina Bengtsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-08 kl. 13:25:52



Morgan Nilsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-10 kl. 13:37:23



Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

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

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.