

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Sockerbiten 1

769601-6638

Räkenskapsåret

2025-01-01 - 2025-12-31

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	13

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Sockerbiten 1, 769601-6638, avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Verksamhetens syfte är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen, genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter och lokaler under nyttjanderätt utan tidsbegränsning, samt att genom god teknisk och ekonomisk förvaltning säkerställa ett tryggt boende och fastigheternas värdebeständighet. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad av Folksam via Söderberg & Partners, vilket inkluderar styrelseansvarsförsäkring och kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Styrelsens sammansättning och arbete

Enligt stadgarna skall styrelsen bestå av lägst 3 och högst 5 ledamöter samt lägst 1 och högst 3 suppleanter. Under verksamhetsåret har styrelsen haft följande sammansättning:

- Åsa Björklund (Ordförande) – Omvald på 2 år vid stämman 2025.
- Ulrika Färemo (Ekonomiansvarig) – Omvald på 2 år vid stämman 2025.
- Lena Davidsson (Sekreterare) – Omvald på 2 år vid stämman 2024.
- Linn Rosquist (Informationsansvarig) – Omvald på 2 år vid stämman 2024.
- Lars Davidsson (Suppleant) – Omvald på 1 år vid stämman 2025.

Styrelsen har under året hållit nio protokollförda sammanträden.

Föreningens firma tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna. Revisorer har varit Ulla-Britt Stenlund och Dionis Nucamp. Ordinarie årsstämma hölls den 4 Maj 2025. 29 Maj hölls en extrainsatt föreningsstämma, med anledning av föreslagen ändring i stadgar, detta för att stadfästa att BRF övertar ägandet av de nyinvesterade ventilationsaggregaten.

Fastigheten Brågarp 6:708 omfattar 5 207 kvm och har 16 lägenheter, totalt en yta på 1 701 kvm. Taxeringsvärdet är 24 310 000 kr.

Föreningen är medlem i gemensamhetsanläggning som driver sophuset.

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening (privatbostadsföretag).

Föreningen har en underhållsplan som är framtagen 2011.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Omvärldsfaktorer

Året 2025 har präglats av en omvärldssituation med fortsatta ekonomiska utmaningar och en volatil marknad. Efter en period av hög inflation har ekonomin gått in i en fas av stabilisering, men med ett fortsatt högt kostnadstryck på energi, material och tjänster. Styrelsen har lagt betydande fokus på att bevaka avtal och löpande utgifter för att säkerställa långsiktig ekonomisk stabilitet. Tack vare att föreningens ekonomi är och har varit under tid stabil och förutsägbar, så har vi trots detta kunnat fortsätta följa den långsiktiga ekonomiska plan som lades inför 2023, gällande såväl bolånestrategi, stegvis anpassning av medlemsavgifter samt prioritering av olika typer av kostnader. Föreningens ekonomiska nyckeltal - såsom soliditet, skuldsättningsgrad, kassalikviditet, samt räntekänslighet håller sig på fortsatt goda nivåer.

Genomförda åtgärder och underhåll

Arbetet med fastigheten har skett genom både planerade insatser och avhjälpande reparationer och underhåll:

- Planerat underhåll: Service av gaspannor genomfördes i mars. Under sommaren har ytterdörrar på två fastigheter målats, i enlighet med underhållsplan. Vidare har vägfärg applicerats för att tydliggöra parkeringsplatser.
- Oplanerat underhåll: Flertalet åtgärder med reparationer har behövts för att avhjälpa problem med sprickbildning i fasaden. Reparationer har även utförts på delar i vissa gaspannor.
- Juridiska frågor: Föreningen bevakar fortsatt en fordran mot ett konkursboet efter Skånska Tak, som ej fullföljt tidigare års takrenovering enligt åtagande. Trots tingsrättsbeslut på skuld om 1.7 mkr, bedöms utsikterna till ytterligare ersättning som små. De kostnader vi haft i början av året för våra juridiska ombud täcks till största del av rättsskyddet vi har genom försäkringsbolaget.
- Medlemskap: Föreningen har under året sagt upp ett medlemskap till förverkande på grund av obetalda årsavgifter. Reserv för befarad kundförlust har avsatts i bokslutet, även om förutsättningarna för att få skulden återbetald bedöms som goda.

Fastighetens skick och framtida underhåll

Då nuvarande underhållsplan uppnått en ålder av 15 år, har styrelsen beslutat att under kommande år investera i en ny, genomgripande teknisk besiktning och en uppdaterad långsiktigare underhållsplan. Detta säkerställer att planen reflekterar de mer omfattande behov som naturligt följer med byggnadens ålder, samt med tidens högre fokus på miljö- och energifrågor, allt för att trygga en förutsägbar avgiftsutveckling.

Uppdaterad underhållsplan med lång planeringshorisont går även hand-i-hand med nya redovisningsregler som nu börjat gälla. Efter beslut i Bokföringsnämnden, BFN, måste alla bostadsrättsföreningar följa redovisningsregelverket K3 från och med 2026. K3 komponentredovisning kräver att fastigheten delas in i komponenter med olika avskrivningstid. Förändringen kommer att innebära stor påverkan på Sockerbitens finansiella resultat under kommande år, då vi fram tills nu har kunnat applicera förmånligt långa avskrivningstider.

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är stabil. Den 1 januari 2025 höjdes månadsavgifterna med 4.0 %, vilket utgör steg tre i den tidigare fastställda fyrstegsplanen för att stärka kassaflödet. Det sista steget i planen är planerat att införas från 1 juli 2026. Finansiellt har tre av fyra lån lagts om till fast ränta med spridda bindningstider, helt i enlighet med föreningens lånepolicy.

Genomsnittlig ränta under året blev 2.9 %, vilket ger en lättnad jämfört med 2024 års genomsnitt på 4.28%. Ränteutvecklingen har väldigt väl följt vår prognos. Räntesatserna på stora lånen var vid slutet av året 2.4% resp 2.7%.

Årets resultat blev plus 125 628 kronor. Detta är +32 330 kr / +35% bättre än förra årets resultat, främst drivet av lägre räntekostnader. Det är även avsevärt bättre än budgeterade noll-resultatet, drivet dels av snabbare räntesänkning än budgeterat för, men även av lägre kostnader än avsatt för reparationer och underhåll av fastigheten.

Medlemsinformation

Styrelsen värnar om ett aktivt engagemang och verkar för en transparent och direkt kommunikation. Under hösten påbörjades arbetet med nya lägenhetspärmar. Syftet är

att förse varje hushåll med aktuell information om föreningen och boendeformen, samt praktiska instruktioner för teknisk utrustning och kontaktvägar vid felanmäling.

Liksom tidigare år har vi haft två välbesökta gemensamma städdagar med efterföljande samkväm och korvgrillning, såväl under våren som hösten. Året avslutades med sedvanligt glöggmingel i trapphuset.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	Belopp i kr 2022
Nettoomsättning	1 465 885	1 316 688	1 204 857	1 137 024
Resultat efter finansiella poster	125 628	93 298	-226 135	-136 661
Soliditet %	45,7	44,9	45,4	45,3
Årsavgift per m ² upplåten med bostadsrätt	853	765	707	668
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter %	95,8	90	98,8	99,6
Skuldsättning per m ²	2 116	2 140	2 018	2 092
Skuldsättning per m ² upplåten med bostadsrätt	2 116	2 140	2 018	2 092
Sparande per m ²	111	28	42	89
Energikostnad per m ²	45	42	56	66
Räntekänslighet %	7,6	8,5	8,7	9,6

Kommentar till flerårsöversikt

Total boyta: 1 701 kvm

Total yta: 5 207 kvm

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet

(Totalt eget kapital + (100 % - aktuell bolagsskattesats av obeskattade reserver)) / Totala tillgångar

Årsavgift per m² upplåten med bostadsrätt

Årsavgifter dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter %

Årsavgifter dividerat med rörelseintäkter

Skuldsättning per m²

Räntebärande skulder dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per m² upplåten med bostadsrätt

Räntebärande skulder dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt

Sparande per m²

Justerat resultat dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Energikostnad per m²

Kostnader för värme, el och vatten, dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Räntekänslighet %

Räntebärande skulder dividerat med intäkter från årsavgifter.

Förändringar i eget kapital

	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets ingång	5 337 660	363 845	3 484 595	93 298
Balanseras i ny räkning			93 298	-93 298
Avsättning		77 910	-77 910	
Årets resultat				125 628
Belopp vid årets utgång	5 337 660	441 755	3 499 983	125 628

Resultatdisposition

	Belopp i kr
<i>Till årsstämman förfogande står följande medel:</i>	
Balanserat resultat	3 499 983
Årets resultat	125 628
Summa	3 625 611
<i>Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:</i>	
Avsättning till fond för yttre underhåll	81 048
Balanseras i ny räkning	3 544 563
Summa	3 625 611

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-01-01 - 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01 - 2024-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	1 465 885	1 316 688
Övriga rörelseintäkter	3	50 300	130 000
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 516 185	1 446 688
Rörelsekostnader			
Driftskostnader		-571 057	-218 388
Övriga externa kostnader	5	-165 793	-413 567
Personalkostnader	6	-123 413	-117 376
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-214 740	-152 889
Summa rörelsekostnader		-1 075 003	-902 220
Rörelseresultat		441 182	544 468
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 898	12 734
Räntekostnader och liknande resultatposter		-321 452	-463 904
Summa finansiella poster		-315 554	-451 170
Resultat efter finansiella poster		125 628	93 298
Resultat före skatt		125 628	93 298
Årets resultat		125 628	93 298

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	19 174 602	19 278 078
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	677 708	779 252
Inventarier, verktyg och installationer	9	65 501	75 221
Summa materiella anläggningstillgångar		19 917 811	20 132 551
Summa anläggningstillgångar		19 917 811	20 132 551
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	13 148
Övriga fordringar		13 167	1 428
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		38 977	40 311
Summa kortfristiga fordringar		52 144	54 887
Kassa och bank			
Kassa och bank		621 512	467 310
Summa kassa och bank		621 512	467 310
Summa omsättningstillgångar		673 656	522 197
SUMMA TILLGÅNGAR		20 591 467	20 654 748

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		5 337 660	5 337 660
Fond för yttre underhåll		441 755	363 845
Summa bundet eget kapital		5 779 415	5 701 505
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 499 983	3 484 595
Årets resultat		125 628	93 298
Summa fritt eget kapital		3 625 611	3 577 893
Summa eget kapital		9 405 026	9 279 398
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10,11	10 680 090	0
Summa långfristiga skulder		10 680 090	0
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		339 042	11 144 600
Leverantörsskulder		11 562	59 322
Skatteskulder		1 896	4 924
Övriga skulder		1 538	2 171
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		152 313	164 333
Summa kortfristiga skulder		506 351	11 375 350
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		20 591 467	20 654 748

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	441 182	544 468
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
Avskrivningar och nedskrivningar	214 740	152 889
Erhållen ränta	5 898	12 734
Erlagd ränta	-321 452	-463 904
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	340 368	246 187
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning/minskning kundfordringar	13 148	-5 901
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-11 833	-3 202
Ökning/minskning leverantörsskulder	-47 760	-177 400
Ökning/minskning övriga kortfristiga skulder	-14 253	-113 064
Kassaflöde från den löpande verksamheten	279 670	-53 380
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-819 313
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-819 313
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	750 000
Amortering av skuld	-125 468	-115 386
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-125 468	634 614
Årets kassaflöde	154 202	-238 079
Likvida medel vid årets början	467 310	705 389
Likvida medel vid årets slut	621 512	467 310

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 om årsredovisning i mindre företag samt BFNAR 2023:1 för kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Materiella anläggningstillgångar

<i>Avskrivningar</i>	<i>År</i>
Byggnader	200
Maskiner och andra tekniska anläggningar	15
Inventarier, verktyg och installationer	5

Not 2 Nettoomsättning

	<i>2025-01-01 - 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01 - 2024-12-31</i>
Årsavgifter	1 451 688	1 302 048
Parkeringsplatser	14 100	14 400
Påminnelseavgifter och öresavrundning	97	240
Summa	1 465 885	1 316 688

Kommentar till not

I föreningens årsavgifter ingår kostnader för el, vatten, abonnemang för tv och bredband och från och med 2025 även tillägg för ventilationsanläggning som tidigare varit medlemmens ansvar.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

<i>Intäktsslag</i>	<i>2025-01-01 - 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01 - 2024-12-31</i>
Försäkringsersättningar	50 000	130 000
Uthyrning av förråd	300	0
Summa	50 300	130 000

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 - 2025-12-31	2024-01-01 - 2024-12-31
Kabel-TV	16 918	18 522
Fiber	57 408	57 408
EI	34 536	34 061
Vatten och avlopp	42 230	37 458
Städning och renhållning	66 878	62 833
Trädgårdsskötsel	2 875	1 063
Underhållskostnader - fastighet	158 514	-133 991
Underhållskostnader - hiss	13 990	34 298
Underhållskostnader - gasanläggning	67 734	0
Fastighetsskatt	60 984	57 660
Fastighetsförsäkring	53 488	49 256
Övriga fastighetskostnader	-4 498	-180
Summa	571 057	218 388

Kommentar till not

Den positiva effekten på reparation och underhåll av fastighet avseende 2024 beror på vändning av reserver för underhåll på takreparationer som vänts i samband med konkursen för Skånska Tak.

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 - 2025-12-31	2024-01-01 - 2024-12-31
Förbrukningsinventarier	4 039	4 999
Förbrukningsmaterial	240	1 763
Reparation och underhåll av inventarier	9 381	8 188
Kontorsmateriel	1 850	998
Fast telefoni	0	7 540
Redovisningstjänster	30 000	30 000
Befarade kundförluster årsavgifter	35 721	
Konsultarvoden och juridisk hjälp	73 119	346 615
Bankkostnader	3 403	3 319
Övriga externa kostnader	8 040	10 145
Summa	165 793	413 567

Not 6 Medelantalet anställda

	2025-01-01 - 2025-12-31	2024-01-01 - 2024-12-31
Medelantalet anställda	1	1

Kommentar till not

Löner till kollektivanställda 46 050 kr (41 325 kr 2024)
Arvoden till styrelsen 58 801 kr (58 502 kr 2024)
Arbetsgivaravgifter 17 975 kr (16 962 kr 2024)

Not 7 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	21 846 025	21 846 025
Utgående anskaffningsvärden	21 846 025	21 846 025
Ingående avskrivningar	-2 567 947	-2 464 481
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-103 476	-103 466
Utgående avskrivningar	-2 671 423	-2 567 947
Redovisat värde	19 174 602	19 278 078
Taxeringsvärde		
Byggnader	21 722 000	20 380 000
Mark	5 294 000	5 590 000
Summa taxeringsvärde	27 016 000	25 970 000

Kommentar till not

Föreningen innehar marken med äganderätt

Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 145 800	399 500
Förändringar av anskaffningsvärden		
Inköp		746 300
Utgående anskaffningsvärden	1 145 800	1 145 800
Ingående avskrivningar	-366 548	-324 413
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-101 544	-42 135
Utgående avskrivningar	-468 092	-366 548
Redovisat värde	677 708	779 252

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	125 938	52 925
Förändringar av anskaffningsvärden		
Inköp		73 013
Utgående anskaffningsvärden	125 938	125 938
Ingående avskrivningar	-50 717	-43 429
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-9 720	-7 288
Utgående avskrivningar	-60 437	-50 717
Redovisat värde	65 501	75 221

Not 10 Långfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Långfristiga skulder med förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	5 652 311	0

Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	2025-12-31	2024-12-31
SEB lånenr 17187120	2,37	2026-03-28	4 626 821	4 679 555
SEB lånenr 17187155	2,66	2027-10-28		4 955 045
SEB lånenr 30142608	2,55	2026-10-28	740 000	760 000
SEB lånenr 48790445	2,78	2028-10-28		750 000
Summa			5 366 821	11 144 600

Kommentar till not

Samtliga lån är med rörliga ränta

Genomsnittlig ränta: 2,90%, 4,28% (2024), 3,61% (2023), 1,29% (2022)

Not 12 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	16 380 000	16 380 000
Summa ställda säkerheter	16 380 000	16 380 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll bestämdes 2026-03-29

Datum framgår av den digitala underskriften.

Staffanstorp

Åsa Björklund
Styrelseordförande

Ulrika Färemo
Styrelseledamot

Lena Davidsson
Styrelseledamot

Linn Rosquist
Styrelseledamot

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This document contains 14 pages before this page
Dokumentet inneholder 14 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 14 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 14 sider før denne side

Detta dokument innehåller 14 sidor före denna sida

Åsa Birgitta Björklund

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Sockerbiten1

0a2be3f4-e47c-464e-8d24-564f0b86ed3f - 2026-05-07 09:11:16 UTC +03:00

BankID / Freja eID - be5e3ea6-00d8-4566-a646-f4b744c8770a - SE

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

Anna Linn Rosquist

67d4964f-01d2-492e-97c7-bc11203645bd - 2026-05-07 09:42:20 UTC +03:00

BankID / Freja eID - a2c15b8b-0710-4b40-854c-a4c1bf08b3da - SE

ULRIKA FÄREMO

8b8eab84-d7ac-45a5-b352-8ba3893076ba - 2026-05-07 11:42:10 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 589ae973-0c43-4e25-9f69-58a82d4a4f41 - SE

LENA BIRGITTA DAVIDSSON

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Brf sockerbiten 1

96c018b3-8ea1-4038-b479-e86dfb4e7e0f - 2026-05-07 12:24:14 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 9900e94c-785d-44ce-a803-a3bb0f5e0175 - SE

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuutus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende