

# Årsredovisning 2025

## Brf Sockerbiten

769625-6374



 Syl4x31Sa-l-BJVlhyr6bg

Simpleko

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Sockerbiten

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

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

## Innehåll

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

## Kort guide till läsning av årsredovisningen

### Förvaltningsberättelse

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

### Resultaträkning

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

### Balansräkning

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

### Kassaflödesanalys

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

### Noter

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

### Giltighet

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

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Nacka.

#### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-12-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-03-03 och nuvarande stadgar registrerades 2013-03-18 hos Bolagsverket.

#### Äkta förening

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

#### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

#### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
NACKA ORMINGE 40:1 40:2	2014	Nacka

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Protector Försäkring Sverige Filial

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

#### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1970.

Föreningen har 54 hyreslägenheter och 223 bostadsrätter om totalt 16 740 kvm och 3 lokaler om 60 kvm. Byggnadernas totalyta är 17 595 kvm.

#### Styrelsens sammansättning

Tomas Kjellberg	Styrelseledamot
Sandqvist, Daniel	Styrelseledamot
Sandra Dahlin	Styrelseledamot
Lars Niclas Lindberg	Ordförande

#### Valberedning

Rita Changa  
Stina Bagge

#### Firmateckning

Firman tecknas av två ledamöter i styrelsen.

#### Revisorer

Mats Lehtipalo Godkänd revisor Adeco Revisorer

#### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-23.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

#### Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2046. Underhållsplanen uppdaterades 2018.

#### Utförda historiska underhåll

- 2022 ● Tvättstuga, bastu & relax
- 2024 ● Godkänd OVK
- 2025 ● Stamspolning samtliga fastigheter

#### Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Simpleko  
Fastighetsförvaltning Aktiv Fastighetsförvaltning (AFF)  
Städ Abrahamsdotter Städ och service AB

#### Övrig verksamhetsinformation

Efter årsstämman 2025 skedde förändringar i styrelsens sammansättning. Styrelsens arbete har under hösten fokuserat på behovet av att riva garaget och ombyggnad av parkeringen. Under 2026 kommer detta arbete intensifieras ytterligare.

Fortlöpande avhjälpande underhåll har under 2025 upptagit mer tid än planerat för styrelsen.

För att minska risken för skador på fasaderna har växter såsom buskar och träd avlägsnats närmast husen, detta minskar även risken för skadedjur. Samtidigt som detta arbete genomfördes så planterades en del träd och buskar och ett antal togs bort. Lekplatsen "båten" revs då den inte var (sjö) säker längre. Allt i syfte att skapa en trevligare utemiljö.

Vid Jul uppfördes nya tillfälliga gästparkeringar vid vändplan.

Arbete pågår inom samverkansgrupp bostadsrättsföreningar i Orminge för att omhänderta kravet på fastighetsnära insamling av hushållsavfall, inkl. förpackningar och matavfall som kommer att gälla från 2027. Utöver detta kommer krav på förändrad redovisning där vi skall uppdatera vår nuvarande redovisning i K2 (hel byggnad skrivs av efterhand) till redovisning i K3 (komponentindelad avskrivning t.ex. tak, fasad, avlopp). Detta kommer att kräva en uppdatering av liggande underhållsplan vilket påbörjats under våren 2026.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Avgifterna höjdes med 5% under 2025 och under hösten 2025 identifierades ett behov av höjning med 10% under 2026. Styrelsens ambition att hålla nere avgiftshöjningar fortlöper, men givet de ekonomiska förutsättningarna var detta nödvändigt.

Under året har fortsatta vattenskador, såväl sådana som inte kan påverkas av enskild boende till vattenskador orsakade av enskild, varit frekventa. Juristkostnader, skadegörelse samt slarv med sophantering har tillsammans med vattenskadorna påverkat föreningens rörliga kapital negativt.

### Förändringar i avtal

Under året har översyn av avtalet gällande fastighetsförvaltning som utförs av AFF påbörjats, arbete kvarstår. Föreningen har tecknat nytt avtal gällande städning med Abrahamsdotter städ och service AB.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 266 st. Tillkommande medlemmar under året var 18 och avgående medlemmar under året var 15. Vid räkenskapsårets slut fanns det 269 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 12 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	17 422 821	16 814 554	16 462 184	15 624 278
Resultat efter fin. poster	-1 969 963	-2 419 704	-3 056 738	-5 513 288
Soliditet (%)	53	52	50	49
Yttre fond	22 181 104	19 528 069	19 157 185	20 942 136
Taxeringsvärde	300 395 000	290 377 000	290 377 000	290 377 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	859	834	806	742
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	66,7	65,0	63,1	60,1
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	11 274	11 899	12 519	13 009
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	8 727	8 913	9 163	9 749
Sparande / kvm totalyta, kr	6	-36	58	42
Elkostnad / kvm totalyta, kr	36	37	41	41
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	126	122	110	98
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	118	102	75	82
Energikostnad / kvm totalyta, kr	280	262	227	221
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,53	3,56	2,67	2,51
Räntekänslighet (%)	13,13	14,27	15,53	17,53

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

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

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

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

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

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

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

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

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

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Uppllysning vid förlust

Det negativa resultatet överstiger den totala summan av avskrivningar och underhåll med -802 157 vilket minskar föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden med samma belopp. I övrigt se tidigare del av årsberättelsen.

För att förbättra kassaflöde och resultat har styrelsen valt att höja avgifterna med 10 % från och med mars 2026.

## Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	185 272 150	-	3 543 713	188 815 863
Upplåtelseavgifter	14 626 960	-	1 196 287	15 823 247
Fond, yttre underhåll	19 528 069	-	2 653 035	22 181 104
Balanserat resultat	-44 737 392	-2 419 704	-2 653 035	-49 810 132
Årets resultat	-2 419 704	2 419 704	-1 969 963	-1 969 963
<b>Eget kapital</b>	<b>172 270 082</b>	<b>0</b>	<b>2 770 037</b>	<b>175 040 120</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-49 810 132
Årets resultat	-1 969 963
<b>Totalt</b>	<b>-51 780 094</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	3 279 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-903 358
Balanseras i ny räkning	-54 155 736
	<b>-51 780 094</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	17 422 821	16 814 554
Övriga rörelseintäkter	3	111 768	79 595
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>17 534 589</b>	<b>16 894 148</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-11 724 591	-11 116 077
Övriga externa kostnader	9	-769 014	-855 513
Personalkostnader	10	-394 251	-525 680
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 167 816	-1 167 816
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-14 055 672</b>	<b>-13 665 086</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>3 478 917</b>	<b>3 229 062</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	11	47 295	10 696
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-5 496 175	-5 659 463
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-5 448 880</b>	<b>-5 648 767</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 969 963</b>	<b>-2 419 704</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 969 963</b>	<b>-2 419 704</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	13, 19	315 814 712	316 964 060
Maskiner och inventarier	14	49 302	67 770
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>315 864 014</b>	<b>317 031 830</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>315 864 014</b>	<b>317 031 830</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		145 230	234 985
Övriga fordringar	15	547 816	550 635
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	447 907	452 170
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 140 953</b>	<b>1 237 790</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		15 124 271	15 971 235
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>15 124 271</b>	<b>15 971 235</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>16 265 224</b>	<b>17 209 025</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>332 129 238</b>	<b>334 240 855</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		204 639 110	199 899 110
Fond för yttre underhåll		22 181 104	19 528 069
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>226 820 214</b>	<b>219 427 179</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-49 810 132	-44 737 392
Årets resultat		-1 969 963	-2 419 704
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-51 780 094</b>	<b>-47 157 097</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>175 040 120</b>	<b>172 270 082</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	0	45 184 000
Övriga långfristiga skulder		78 980	78 780
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>78 980</b>	<b>45 262 780</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	153 543 375	111 638 750
Leverantörsskulder		551 910	2 671 506
Skatteskulder		63 149	47 635
Övriga kortfristiga skulder		139 572	23 583
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	2 712 132	2 326 519
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>157 010 138</b>	<b>116 707 993</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>332 129 238</b>	<b>334 240 855</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	3 478 917	3 229 062
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	1 167 816	1 167 816
	<b>4 646 733</b>	<b>4 396 878</b>
Erhållen ränta	47 295	10 696
Erlagd ränta	-5 326 447	-5 330 586
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-632 419</b>	<b>-923 011</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	96 837	-57 944
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-1 772 208	1 285 777
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-2 307 789</b>	<b>304 822</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Bundet eget kapital	4 740 000	7 940 000
Amortering av lån	-3 279 375	-4 405 000
Depositioner	200	-1 500
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>1 460 825</b>	<b>3 533 500</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-846 964</b>	<b>3 838 322</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>15 971 235</b>	<b>12 132 914</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>15 124 271</b>	<b>15 971 235</b>

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Sockerbiten är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,50 %
Maskiner och inventarier	6,67 - 10,00 %

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

#### Omsättningstillgångar

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

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### Fastighetslån

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

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

#### NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	11 701 272	10 988 912
Övriga årsavgifter	-2 153	0
Hysesintäkter, bostäder	4 858 674	4 870 344
Hysesintäkter, lokaler	91 539	88 404
Hysesintäkter, p-platser	623 562	670 875
Övriga intäkter	149 927	196 019
<b>Summa</b>	<b>17 422 821</b>	<b>16 814 554</b>

#### NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	31 586	44 307
Försäkringsersättning	80 182	35 288
<b>Summa</b>	<b>111 768</b>	<b>79 595</b>

#### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	611 442	644 095
Städning	315 681	300 881
Besiktning och service	47 890	127 924
Trädgårdsarbete	395 322	333 337
Snöskottning	124 771	275 997
<b>Summa</b>	<b>1 495 105</b>	<b>1 682 233</b>

#### NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	1 748 327	1 800 733
<b>Summa</b>	<b>1 748 327</b>	<b>1 800 733</b>

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Planerat underhåll	903 358	625 965
<b>Summa</b>	<b>903 358</b>	<b>625 965</b>

**NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Fastighetsel	638 467	655 314
Uppvärmning	2 214 612	2 148 379
Vatten	2 073 344	1 800 733
Sophämtning	687 322	605 548
<b>Summa</b>	<b>5 613 745</b>	<b>5 209 973</b>

**NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Fastighetsförsäkringar	522 887	475 279
Övrigt	23 674	0
Självrisker	60 300	0
Kabel-TV/bredband	847 420	838 244
Fastighetsskatt	509 774	483 650
<b>Summa</b>	<b>1 964 055</b>	<b>1 797 173</b>

**NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Förbrukningsmaterial	48 080	70 065
Övriga förvaltningskostnader	340 401	425 093
Juridiska kostnader	65 981	45 375
Revisionsarvoden	53 687	58 681
Ekonomisk förvaltning	253 367	248 923
Serv.avg branschorg.	7 499	7 377
<b>Summa</b>	<b>769 014</b>	<b>855 513</b>

**NOT 10, PERSONALKOSTNADER**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Styrelsearvoden	300 000	400 000
Sociala avgifter	94 251	125 680
<b>Summa</b>	<b>394 251</b>	<b>525 680</b>

**NOT 11, RÄNTEINTÄKTER OCH LIKNANDE**

<b>RESULTATPOSTER</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Ränteintäkter från bank	41 072	6
Övriga ränteintäkter	6 223	10 690
<b>Summa</b>	<b>47 295</b>	<b>10 696</b>

**NOT 12, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE  
RESULTATPOSTER**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	5 483 875	5 655 563
Övriga räntekostnader	12 300	3 900
<b>Summa</b>	<b>5 496 175</b>	<b>5 659 463</b>

**NOT 13, BYGGNAD OCH MARK**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	329 326 650	329 326 650
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>329 326 650</b>	<b>329 326 650</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-12 362 590	-11 213 242
Årets avskrivning	-1 149 348	-1 149 348
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-13 511 938</b>	<b>-12 362 590</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>315 814 712</b>	<b>316 964 060</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>99 456 649</i>	<i>99 456 649</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	202 960 000	184 828 000
Taxeringsvärde mark	97 435 000	105 549 000
<b>Summa</b>	<b>300 395 000</b>	<b>290 377 000</b>

**NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	202 151	202 151
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>202 151</b>	<b>202 151</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-134 381	-115 913
Årets avskrivning	-18 468	-18 468
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-152 849</b>	<b>-134 381</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>49 302</b>	<b>67 770</b>

**NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR**

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	544 546	538 378
Övriga fordringar	3 270	12 257
<b>Summa</b>	<b>547 816</b>	<b>550 635</b>

**NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA**

**INTÄKTER**

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	48 098	60 314
Försäkringspremier	133 758	121 604
Kabel-TV/bredband	206 312	212 220
Förvaltning	59 739	58 032
<b>Summa</b>	<b>447 907</b>	<b>452 170</b>

**NOT 17, SKULDER TILL**

KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Handelsbanken	2026-03-30	2,85 %	39 750 000	39 750 000
Handelsbanken	2026-01-02	3,20 %	37 265 625	37 563 750
Handelsbanken	2026-07-09	3,53 %	24 843 750	27 825 000
SBAB	2026-07-17	2,67 %	6 500 000	6 500 000
SBAB	2026-07-09	3,53 %	38 814 000	38 814 000
Handelsbanken	2026-03-30	3,61 %	6 370 000	6 370 000
<b>Summa</b>			<b>153 543 375</b>	<b>156 822 750</b>
Varav kortfristig del			153 543 375	111 638 750

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 131 680 875 kr.

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

**NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA  
INTÄKTER**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	236	2 950
El	60 622	58 980
Uppvärmning	293 017	278 654
Utgiftsräntor	503 632	333 904
Vatten	182 654	0
Löner	110 000	168 000
Sophämtning	57 980	0
Sociala avgifter	34 562	52 789
Förutbetalda avgifter/hyror	1 429 429	1 391 242
Beräknat revisionsarvode	40 000	40 000
<b>Summa</b>	<b>2 712 132</b>	<b>2 326 519</b>

**NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Fastighetsinteckning	171 337 500	171 337 500

**NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET**

Styrelseledamot Andreas lämnade styrelsen m.a.a. privat angelägenhet.

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-20.

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

Nacka

---

Tomas Kjellberg  
Styrelseledamot

---

Sandqvist, Daniel  
Styrelseledamot

---

Sandra Dahlin  
Styrelseledamot

---

Lars Niclas Lindberg  
Ordförande

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

---

Adeco Revisorer  
Mats Lehtipalo  
Godkänd revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

29.04.2026 10:28

**SENT BY OWNER:**

Digital Signering År · 21.04.2026 14:22

**DOCUMENT ID:**

BJVlhyr6bg

**ENVELOPE ID:**

Syl4x31Sa-l-BJVlhyr6bg

**DOCUMENT NAME:**

Brf Sockerbiten, 769625-6374 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

**SHA-512:**

d296557a1cb4546cade68a8ef1268daa451384180bb505dfbf8124399178f77b3464108cd51ea465c4ea6aad4c0e72949cb747a1ba2aaa845b4414d08d850722

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant








eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## 🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. SANDRA DAHLIN	 Signed	21.04.2026 14:25	eID	Swedish BankID
	Authenticated	21.04.2026 14:22	Low	IP: 83.190.118.47
2. Lars Niclas Lindberg	 Signed	23.04.2026 11:49	eID	Swedish BankID
	Authenticated	22.04.2026 15:31	Low	IP: 94.234.66.207
3. Tomas Kjellberg	 Signed	27.04.2026 20:54	eID	Swedish BankID
	Authenticated	27.04.2026 20:53	Low	IP: 104.28.31.63
4. Daniel Sandqvist	 Signed	29.04.2026 09:03	eID	Swedish BankID
	Authenticated	29.04.2026 09:02	Low	IP: 90.129.218.105
5. MATS LEHTIPALO mats@adeco.a.se	 Signed	29.04.2026 10:28	eID	Swedish BankID
	Authenticated	29.04.2026 09:06	Low	IP: 188.149.153.241

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

## 📎 Attachments

No attachments related to this document

## ⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Sockerbiten  
Org.nr. 769625-6374

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sockerbiten för år 2025.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### *Grund för uttalanden*

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

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

#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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 beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

#### *Revisorns ansvar*

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
  
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
  
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
  
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
  
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

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

### ***Uttalanden***

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Sockerbiten för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### ***Grund för uttalanden***

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

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

### ***Styrelsens ansvar***

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

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

### ***Revisorns ansvar***

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

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

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Mats Lehtipalo  
Godkänd revisor / Medlem i Far



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

29.04.2026 10:29

**SENT BY OWNER:**

Digital Signering År · 21.04.2026 14:22

**DOCUMENT ID:**

r1fVenJrpWx

**ENVELOPE ID:**

HyWVg3JB6Wx-r1fVenJrpWx

**DOCUMENT NAME:**

sockerbiten rb25.pdf

4 pages

**SHA-512:**

39baefbe514dc4f08150a729aae1f69d78117e41ad5cf40  
babc0c02dc28e42a58c5bfdde14d5f01285e9dbd7c7491  
b7b8018949e58d10c5bfcf91f74acb7d422

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MATS LEHTIPALO	Signed	29.04.2026 10:29	eID	Swedish BankID
mats@adeco.a.se	Authenticated	29.04.2026 10:29	Low	IP: 85.231.51.123

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

## Attachments

No attachments related to this document

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAES  
sealed