

Brf Sockerstan i Staffanstorps

Org.nr: 769637-5232

Årsredovisning 2025

Räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	16

Styrelsen för Brf Sockerstan i Staffanstorp, organisationsnummer 769637-5232, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Sockerstan i Staffanstorp. Styrelsen har sitt säte i Staffanstorps kommun. Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder samt lokaler åt medlemmar för nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningens säte är i Staffanstorp

Bostadsrättsföreningen registrerades 2019.

Ekonomisk plan registrerades år 2022.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2020.

Föreningen förvärvade fastigheten år 2021.

Byggnation färdigställdes 2023.

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Dina Försäkringar, I försäkringen ingår även bostadsrättstillägg.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-03.

På stämman deltog 30 medlemmar.

Styrelse

Ordförande	Bengt Mattsson
Ledamot	Peter Lydow
Ledamot	Daniel Andersen
Ledamot	Richard Tano
Ledamot	Viktor Olsson
Suppleant	Lena Skytte
Suppleant	Leif Westerberg

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.
Firmatecknare har varit Bengt Mattsson och Peter Lydow

Revisor

Revisor Mia Funder
Axion Revisionsbyrå AB

Valberedning

Valberedningen har bestått av Melinda Andersson
sammankallande, och Vakant

Information om fastigheten

Fastighetsbeteckning: Staffanstorp Brågarp 6:882

Föreningens adresser:

Florsockergränd 2A-B, Kampanjegatan 4A-B, Kampanjegatan 6, 245 30 Staffanstorp

Nybyggnadsår: 2023

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m ²
1 rok	8	313
2 rok	12	717
3 rok	30	2 272
4 rok	5	567
Summa	55	3 869

Totalt antal bostadslägenheter: 55

Garage och P-platser

	Antal platser
	4

Förvaltning

Delagott teknisk

Avtal

Leverantör

Ekonomisk förvaltning

Delagott Förvaltning

Teknisk förvaltning

Delagott Förvaltning

Föreningen har en underhållsplan, senast uppdaterad: 2024-11-01
Underhållsplanens tidshorisont: 50år

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Serneke gick i konkurs den 7 januari 2025. Entreprenadförsäkringen och garantiförsäkringen låg i Garbo försäkringsbolag. Hanteringen av dessa försäkringar har inte gjorts på rätt sätt av Darlin Fastigheter. Föreningens styrelse har därför gått in i en process mot Darlin Fastigheter för att få ut så mycket som möjligt av de garantiåtgärder som ej är åtgärdade. Framför allt gäller det fel i ventilationssystemet och fel på golven. Ventilationen är åtgärdad tillsammans med OVK godkännande. En kostnad på 600 tkr som föreningen betalt. Det krävs åtgärder på 16 golv.

Krav på konkursförvaltaren har ställts på 3 miljoner kronor.

Nytt treårsavtal med Delagotts tekniska och ekonomiska förvaltning har tecknats.

Ytterligare 5 inglasningar har utförts av Balkongrutan.

Omskrivning av ett lån på 3 år med 2,66% ränta har gjorts. Amorteringsfritt under alla åren.

Föreningen sålde sin gästlägenhet 2024 och del av köpeskillingen tillgodoräknades medlemmarna i form av reducerad årsavgift 2025 med totalt 583 643 kr (155 kr/kvm) för medlemmar under januari - februari.

Medlemsinformation

76 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har 7 överlåtelse skett.

9 medlemmar har utträtt ur föreningen.

10 medlemmar har upptagits.

Medlemmar vid räkenskapsårets slut 77

55 bostadsrätter

77 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning, tkr	3 767	4 293	3 104	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 2 953	- 1 102	- 1 017	- 406
Soliditet, %	67	67	67	34
Räntekänslighet	16	14	18	
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	89	91	92	
Skuld/kvm totalyta	13 838	13 884	14 004	
Energikostnad/kvm totalyta	156	142	89	
Sparande/kvm totalyta	36	54	0	
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	1 015	1 015	757	
Skuld/kvm bostadsrättsyta	13 838	13 884	14 004	

För nyckeltalsdefinitioner se not. 1 redovisningsprinciper.

Årets amortering

Föreningen har under året amorterat 175 000 kronor.

Uppllysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat med 2 952 717 kr. Under året har föreningen övergått till att skriva av enligt K3 vilket innebär att årliga avskrivningar har ökat till 2 360 181 kr och påverkar resultatet negativt. Föreningen har även haft kostnader för underhåll och OVK som uppgår till 665 251 kr. Styrelsen beslutade även om att reducera årsavgiften under 2025 med 583 643 kr vilket innebär att intäkterna minskat med motsvarande belopp för räkenskapsåret. Årets resultat bedöms därför inte ha någon påverkan på föreningens förmåga att finansiera framtida underhåll.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	114 045 000	196 000	- 1 632 748	- 1 102 060	111 506 192
Resultatdisposition enligt stämman:					
Reservering fond för yttre underhåll		196 000	-196 000		0
Balanseras i ny räkning			- 1 102 060	1 102 060	0
Årets resultat				- 2 952 717	- 2 952 717
Belopp vid årets utgång	114 045 000	392 000	- 2 930 808	- 2 952 717	108 553 475

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 2 930 808
Årets resultat	- 2 952 717
Totalt	- 5 883 525

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	196 000
Balanseras i ny räkning	- 6 079 525
Totalt	- 5 883 525

Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2025	2024
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	3 766 711	4 292 624
Övriga rörelseintäkter	3	23 687	5 190
Summa rörelseintäkter		3 790 398	4 297 814
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	4	-1 862 322	-1 365 907
Administration och förvaltning	5	-426 873	-415 158
Personalkostnader	6	-36 647	-34 677
Avskrivningar		-2 360 181	-1 216 407
Summa rörelsekostnader		-4 686 023	-3 032 149
RÖRELSERESULTAT		-895 625	1 265 665
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		475	490
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 057 567	-2 368 215
Summa finansiella poster		-2 057 092	-2 367 725
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 952 717	-1 102 060
RESULTAT FÖRE SKATT		-2 952 717	-1 102 060
ÅRETS RESULTAT		-2 952 717	-1 102 060

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	161 600 347	163 908 528
Inventarier, verktyg och installationer	8	169 000	221 000
Summa materiella anläggningstillgångar		161 769 347	164 129 528
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		161 769 347	164 129 528
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		1 908	25
Övriga fordringar		276 256	283 453
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		154 296	110 073
Summa kortfristiga fordringar		432 460	393 551
Kassa och bank			
Kassa och bank		491 324	1 178 367
Summa kassa och bank		491 324	1 178 367
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		923 784	1 571 918
SUMMA TILLGÅNGAR		162 693 131	165 701 446

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		114 045 000	114 045 000
Fond för yttre underhåll		392 000	196 000
Summa bundet eget kapital		114 437 000	114 241 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 930 808	-1 632 748
Årets resultat		-2 952 717	-1 102 060
Summa fritt eget kapital		-5 883 525	-2 734 808
SUMMA EGET KAPITAL		108 553 475	111 506 192
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	9 , 10	39 650 000	33 716 000
Summa långfristiga skulder		39 650 000	33 716 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		39 650 000	33 716 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		37 487	178 336
Övriga skulder		32 341	62 977
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		528 828	237 941
Skulder till kreditinstitut	9 , 10	13 891 000	20 000 000
Summa kortfristiga skulder		14 489 656	20 479 254
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		14 489 656	20 479 254
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		162 693 131	165 701 446

Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-895 625	1 265 665
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 360 181	1 216 407
Summa	1 464 556	2 482 072
Erhållen ränta	475	490
Erlagd ränta	-2 057 567	-2 368 215
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-592 536	114 347
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	-38 909	-193 594
Förändring av rörelseskulder	119 401	-740 679
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-512 044	-819 926
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Förvärv av byggnader		
IMD-installation		-260 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-260 000
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Inbetalda insatser		700 000
Nytt lån		
Årets amortering	-175 000	-100 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-175 000	600 000
Årets kassaflöde	-687 044	-479 926
Likvida medel vid årets början	1 178 367	1 658 293
Likvida medel vid årets slut	491 324	1 178 367

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Föreningen tillämpar bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Föreningen har under 2025 övergått till att redovisa enligt K3.

Resultaträkning

Resultatet redovisas fortsatt i en kostnadsslagsindelad resultaträkning. Nya benämningar på poster kan ha införts från 2025 och jämförelsetalen har räknats om för att harmonisera de nya posterna.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning
Huvudintäkter

Resultat
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader

Soliditet (%)
Soliditet är ett mått på hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierade med egna medel, till exempel insatser.
Soliditet = Eget kapital/Totala tillgångar.

Årsavgift per kvm
Årsavgifter/ kvm bostadsrätter

Skuldsättning per kvm
Totala räntebärande skulder/totalyta

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt
Totala räntebärande skulder/bostadsrättsyta

Räntekänslighet
Räntebärande skulder/intäkter från avgifter i %

Sparande per kvm
Resultat+avskrivningar+kostnadsförda underhåll+utrangering+kostnader av engångskaraktär / totalyta

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter
Årsavgifterna/ totala rörelseintäkter

Energikostnad per kvm
Energikostnad/totalyta. Energikostnad = uppvärmning, el, vatten.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Stomme & grund	120
Stamledning VA & värme	50-80 år

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Fasad	40
Fönster	40
Yttertak	30
El	50
Balkong	50
Ventilation	20
Hiss	40
Styr- och övervakning	25
IMD-anläggning	5

Not 2. Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter		
Bostäder	3 382 688	3 926 397
Hysesintäkter		
Garage och p-platser	28 000	16 500
Kabel-TV	125 400	123 671
Bilpool	143	93 079
	153 543	233 250
Övriga intäkter		
Avgift andrahandsupplåtelse	34 205	5 730
Debiterade vattenkostnader	80 138	78 099
Debiterade elkostnader	116 137	49 148
	230 480	132 978
Totalt nettoomsättning	3 766 711	4 292 624

I årsavgiften ingår föreningens driftkostnader förutom hushållsel, varmvatten och TV/bredband. Avgift för TV/bredband debiteras genom tillägg på avin och varmvatten/el med individuell mätning (IMD).

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Övriga rörelseintäkter		
Övriga ersättningar och intäkter	23 687	5 190
Totalt övriga rörelseintäkter	23 687	5 190

Not 4. Operativ drift och underhåll

	2025	2024
Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	182 136	153 796
Uppvärmning	310 749	288 862
Vatten och avlopp	111 989	107 180
Sophämtning	110 398	109 620
	715 272	659 458
Funktionell anläggningservice		
Hiss	55 568	71 208
Obligatoriska service- och besiktningkostnader	30 580	0
	86 148	71 208
Köpta tjänster		
Fastighetsskötsel	118 612	107 000
Fastighetsstäd	109 779	108 050
Mark- och trädgårdsskötsel	16 850	24 440
Snöröjning/sandning	3 800	20 431
	249 042	259 920
Övriga driftkostnader		
Fastighetsförsäkring	38 062	41 522
Övriga driftkostnader	48 371	153 772
	86 433	195 294
Reparationer		
Reparationer	90 756	110 027
Underhåll		
Underhåll	634 671	69 999
Totalt operativ drift och underhåll	1 862 322	1 365 907

Not 5. Administration och förvaltning

	2025	2024
Styrelsen		
Styrelsemöten	3 980	2 063
Medlems- och föreningsavgifter		
Medlems- och föreningsavgifter	0	6 230
Ekonomisk förvaltning		
Arvode ekonomisk förvaltning	81 610	83 949
Teknisk förvaltning		
Arvode teknisk förvaltning	44 450	43 750
Revision		
Revisionsarvode	38 994	30 500
Kommunikation		
Tele- och datakommunikation	121 839	128 132
Försäkringar och övriga riskkostnader		
Juridiska åtgärder	68 500	0
Övriga kostnader		
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	3 119	1 719
Konsultarvode	9 375	3 750
Bankkostnader	5 421	3 495
Övriga kostnader	49 585	111 570
	67 500	120 534
Totalt administration och förvaltning	426 873	415 158

Not 6. Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsen		
Styrelsearvode	29 500	0
Övrig intern förvaltning		
Övriga arvoden och löner	0	28 000
Sociala kostnader	7 147	6 677
	7 147	34 677
Totalt personalkostnader	36 647	34 677

Not 7. Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	166 028 607	166 028 607
Utgående anskaffningsvärden	166 028 607	166 028 607
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 2 120 079	- 942 672
Årets avskrivningar	- 2 308 181	- 1 177 407
Utgående avskrivningar	-4 428 260	-2 120 079
Utgående redovisat värde	161 600 347	163 908 528

Not 8. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	260 000	260 000
Utgående anskaffningsvärden	260 000	260 000
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 39 000	0
Årets avskrivningar	- 52 000	- 39 000
Utgående avskrivningar	- 91 000	- 39 000
Utgående redovisat värde	169 000	221 000
Not 9. Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	53 891 000	53 891 000
Summa:	53 891 000	53 891 000

Not 10. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
Stadshypotek 02-540 216 571 280	2027-03-01	2,72 %	19 925 000	20 000 000
Stadshypotek 02- 540 216 571 281	2026-03-01	4,53 %	13 891 000	13 891 000
Stadshypotek 02- 540 216 571 282	2028-03-01	4,32 %	19 725 000	19 825 000
Summa skulder till kreditinstitut			53 541 000	53 716 000
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-13 891 000	-20 000 000
			39 650 000	33 716 000

*Lån med slutbetalningsdag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld oavsett om fortsatt belåning sker.

*Skulder som förfaller senare än 5 år uppgår till 0 kr.

Not 11. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Årsavgiften höjdes med 5 % 1 jan 2026.

Underskrifter

Staffanstorp, enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-05-20

Bengt Mattsson

Peter Lydow

Daniel Andersen

Richard Tano

Viktor Olsson

Min revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av min elektroniska underskrift.

Axion Revisionsbyrå AB
Mia Funder



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

25.05.2026 11:57

SENT BY OWNER:

Isabelle Andersson · 20.05.2026 14:46

DOCUMENT ID:

ByJ7T7ikGx

ENVELOPE ID:

SyymTQokGI-ByJ7T7ikGx

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2025 Brf Sockerstan i Staffanstorp.pdf
16 pages

SHA-512:

5417d093805513c7f0233b8a022c0ea44c34a908fda446
334b64e5ec91baf95e0a922ccfb2230aa05131ea3b6fb5
6cd2a99db2951f3331319475b7e4cd131e7a

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
RICHARD PATRIC LEIF TAN O Richard.Tano88@outlook.com	 Signed Authenticated	20.05.2026 14:48 20.05.2026 14:48	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/08/29) IP: 94.254.63.109
Martin Peter Lydow plydow@gmail.com	 Signed Authenticated	20.05.2026 14:55 20.05.2026 14:47	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1954/09/26) IP: 98.128.180.141
BENGT ERIK MATTSSON bmattsson21@gmail.com	 Signed Authenticated	20.05.2026 14:55 20.05.2026 14:54	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1952/03/14) IP: 146.75.200.29
VIKTOR OLSSON viktor_daniel@hotmail.se	 Signed Authenticated	20.05.2026 17:32 20.05.2026 17:31	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1996/11/06) IP: 90.129.100.106
Kent-Erik Daniel Andersen andersen.daniel@outlook.com	 Signed Authenticated	22.05.2026 18:21 22.05.2026 15:23	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/07/13) IP: 193.138.219.138
MIA MARGARETA EVA-MARIE FUNDER mia.funder@axion.se	 Signed Authenticated	25.05.2026 11:57 25.05.2026 11:55	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/07/20) IP: 217.115.54.114

* 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