

Årsredovisning

2024-07-01 – 2025-06-30

BRF Sockerbruket
Org nr: 785000-2275





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Att bo i Brf

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Sockerbruket får
härmed upprätta årsredovisning för
räkensårsåret

2024-07-01 till 2025-06-30

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1960. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1962 och nuvarande stadgar registrerades 2025-05-20. Föreningen har sitt säte i Gävle Kommun.

Årets resultat är – 33 tkr. I resultatet ingår avskrivningar med 495 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 462 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Söder 46:5 i Gävle Kommun. På fastigheterna finns 3 byggnader med 71 lägenheter samt en hyresrättslokal. Byggnaderna är uppförda 1960. Fastighetens adress är Övre Arbetshusgatan 54 och Sockerbruksgatan 53 i Gävle.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseförsäkring och skadedjursförsäkring. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kokvrå	10
2 rum och kokvrå	5
2 rum och kök	31
3 rum och kök	15
4 rum och kök	10

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal p-platser	20
Antal garage	14
Antal lokaler	2

Total tomtarea	2 452 m ²
Bostäder bostadsrätt	4 105 m ²
Total bostadsarea	4 105 m ²
Lokaler hyresrätt	432 m ²
Garagelokaler	31 m ²
Total lokalarea	463 m ²

Årets taxeringsvärde	60 041 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	59 063 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 78 tkr och planerat underhåll för 241 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmissigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska avsättas till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer. Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader.

I K3 tillämpar man sk. komponentavskrivning vilket innebär att man bedömer nyttjandeperioden (den ekonomiska livslängden) för varje enskild komponent i byggnaden och att utgiften skrivs av enligt en fastställd avskrivningsplan. Vid utbyte av en komponent uträngas denna och tas bort ur balansräkningen.

K3 innebär också att underhåll och vissa större fastighetsreparationer inte kostnadsförs direkt utan skrivs av. Det betyder således att alla underhållskostnader inte kommer att gå mot underhållsfonden och istället redovisas som ny/återinvesteringar i komponenter. Avsättning till underhållsfond sker i enlighet med den uppdaterade underhållsplanen till den delen som endast berör planerat underhåll (PU), antingen genom den eviga årliga avsättningen eller genom behovet de närmsta 30 åren, med hänsyn tagen till dagens ingående fondbalans.

Föreningens underhållsplan uppdaterades i april 2025 och visar en total genomsnittlig underhållskostnad under en 30-årsperiod på 1 167 tkr per år. (Reinvestering i komponenter utgör 888 tkr och planerat underhåll, PU, 279 tkr) Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden avseende PU. Avsättning till underhållsfond har gjorts med 234 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Takbesiktning	2015-2016
Hissbyte	2016-2017
Dörrautomatik (Blå huset)	2016-2017
Byte motorvärmearruttag	2017-2018
Byte fläktmotor och styrsystem	2017-2018
Termostater lägenheter	2017-2018
Målning sophus	2017-2018
Tvättstuga	2019-2020
Underhållsspolning	2019-2020
Balkonger	2019-2020
Räcken	2021-2022
Relining	2021-2022
Byte expansionskärl	2021-2022
Byte av VVC pump	2022-2023
Utredning/projektering fasader	2022-2023
Fasadrenovering	2023-2024
El föreningslokalen	2023-2024

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Tvättning, skrapning och målning av garageportar, dörrar, fönster, tak	85 000
OVK åtgärder	53 566
Montering av utökning av befintligt låssystem	35 810
Montering av brytskydd	29 500
Montering av dörrautomatik	29 436
Uppdatering programvara 4G hiss	7 375

Årets utförda komponentbyten (i kr)

Beskrivning	Belopp
Fasadrenovering*	126 564

*Tillkommande slutfaktura från fasadprojekt

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Berit Westerdahl	Ordförande	2025
Ulf Wallin	Ledamot	2026
Heléne Gussman	Ledamot	2025
Anna-Lena Lassvik	Ledamot	2025
Kenneth Blom	Ledamot	2026
Nils Levin	Ledamot	2025
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lejla Basic	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Sanna Lindqvist, Borev Revision AB	Extern revisor	2025

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin. Föreningen har under räkenskapsåret antagit nya stadgar.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 87 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 12 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 15 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 84 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2022-07-01 med 7%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 2% från och med 2025-07-01.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 14 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 8 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning	3 489	3 477	3 371	3 164	2 860
Resultat efter finansiella poster	-33	80	588	-550	456
Soliditet %	-17	-16	-16	-20	-16
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	89	93	91	95	95
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	788	788	787	739	669
Energikostnad kr/kvm	190	188	180	170	159
Sparande kr/kvm	158	115	236	180	180
Skuldsättning kr/kvm	4 294	4 350	4 413	4 477	4 540
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	4 778	4 840	4 911	4 982	5 052
Räntekänslighet %	6,1	6,1	6,2	6,7	7,5

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna.

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter per kvm för yta upplåten med bostadsrätt. I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el för gemensamma ytor (ej hushållsel).

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 489 292	3 476 749
Övriga rörelseintäkter	Not 3	134 654	1 260
Summa		3 623 946	3 478 009
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 106 317	-1 973 492
Övriga externa kostnader	Not 5	-401 923	-371 867
Personalkostnader	Not 6	-126 807	-157 254
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-495 352	-410 092
Summa rörelsekostnader		-3 130 400	-2 912 704
Rörelseresultat		493 546	565 305
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	7 221	23 228
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-534 064	-508 686
Summa finansiella poster		-526 843	-485 458
Resultat efter finansiella poster		-33 297	79 846
Årets resultat		-33 297	79 846

Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	16 194 949	16 563 737
Summa materiella anläggningstillgångar		16 194 949	16 563 737
Summa anläggningstillgångar		16 194 949	16 563 737
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 11	22 335	23 052
Övriga fordringar	Not 12	101	78
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	156 906	149 716
Summa kortfristiga fordringar		179 342	172 846
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	960 491	1 062 950
Summa kassa och bank		960 491	1 062 950
Summa omsättningstillgångar		1 139 833	1 235 796
Summa tillgångar		17 334 782	17 799 533



Balansräkning

Belopp i kr	2025-06-30	2024-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	446 530	446 530
Fond för yttre underhåll	1 335 662	1 342 349
Summa bundet eget kapital	1 782 192	1 788 879
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-4 631 313	-4 717 846
Årets resultat	-33 297	79 846
Summa fritt eget kapital	-4 664 610	-4 638 000
Summa eget kapital	-2 882 419	-2 849 121
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	13 000 000
Summa långfristiga skulder	13 000 000	4 724 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	6 615 652
Leverantörsskulder	Not 16	151 175
Skatteskulder	Not 17	14 003
Övriga skulder	Not 18	1 824
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	434 546
Summa kortfristiga skulder	7 217 200	15 924 654
Summa eget kapital och skulder	17 334 782	17 799 533



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	493 546	565 305
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	495 352	410 092
	988 899	975 396
Erhållen ränta	14 280	26 268
Erlagd ränta	-509 189	-507 339
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	493 990	494 325
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-13 555	-2 386
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-202 512	249 010
Kassaflöde från den löpande verksamheten	277 922	740 949
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-126 564	-3 582 399
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-126 564	-3 582 399
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-273 817	-290 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-275 817	-290 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-102 459	-3 131 450
Likvida medel vid årets början	1 062 950	4 194 400
Likvida medel vid årets slut	960 491	1 062 950
Kassa och Bank BR	960 491	1 062 950



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	19-120
Markanläggning	Linjär	20

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Årsavgifter, bostäder*	3 038 832	3 038 832
Årsavgifter, övriga	195 672	195 672
Hyror, lokaler	0	2 000
Hyror, garage	110 892	115 512
Hyror, p-platser	88 560	90 900
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	0	-2 000
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	0	1 080
Övriga lokalintäkter	12 390	2 800
Övriga ersättningar	42 946	31 953
Summa nettoomsättning	3 489 292	3 476 749

*Årsavgifter, bostäder ingår värme, vatten och förråd.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Återvunna fordringar	27 375	0
Övriga rörelseintäkter (Delar soprum med Brf Kålhagen)	107 279	1 260
Summa övriga rörelseintäkter	134 654	1 260

Not 4 Driftskostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Underhåll	-240 687	-35 062
Reparationer	-78 222	-225 123
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-132 814	-126 360
Försäkringspremier	-96 772	-72 726
Kabel- och digital-TV	-230 446	-228 533
Systematiskt brandskyddsarbete	-611	-1 740
Serviceavtal	-106 211	-111 636
Obligatoriska besiktningar	-30 980	-2 798
Snö- och halkbekämpning	-37 406	-50 791
Statuskontroll	0	-91 500
Förbrukningsinventarier	-20 558	-4 062
Vatten	-298 035	-255 701
Fastighetsel	-96 655	-124 158
Uppvärmning	-472 741	-479 408
Sophantering och återvinning	-164 652	-91 591
Förvaltningsarvode drift (städ)	-99 528	-72 304
Summa driftskostnader	-2 106 317	-1 973 492

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Förvaltningsarvode administration	-278 299	-267 619
IT-kostnader	-10 054	-14 001
Arvode, yrkesrevisorer	-22 500	-20 783
Övriga förvaltningskostnader	-38 566	-32 079
Kreditupplysningar	-35 525	-15 911
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-24 563	-15 372
Kontorsmateriel	0	-300
Telefon och porto	16 557	23 387
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-300	0
Konsultarvoden	0	-1 238
Bankkostnader	-8 173	-5 575
Övriga externa kostnader	-500	-22 375
Summa övriga externa kostnader	-401 923	-371 867

Not 6 Personalkostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Styrelsearvoden	-100 002	-100 702
Övriga ersättningar	-1 100	-19 100
Sociala kostnader	-25 705	-37 452
Summa personalkostnader	-126 807	-157 254

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-och immateriella anläggningstillgångar

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Avskrivning Byggnader	-473 157	-387 896
Avskrivning Markanläggningar	-22 196	-22 196
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-495 352	-410 092

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	2 993	22 969
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	3 713	146
Övriga ränteintäkter	515	113
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7 221	23 228

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-533 944	-508 290
Övriga räntekostnader	-120	-396
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-534 064	-508 686

Not 10 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Byggnader	25 719 576	22 137 176
Mark	1 025 000	1 025 000
Markanläggning	443 916	443 916
	27 188 492	23 606 092
Årets anskaffningar		
Byggnader	126 564	3 582 399
	126 564	3 582 399
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	27 315 056	27 188 491

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-10 291 815	-9 903 919
Markanläggningar	-332 939	-310 744
	-10 624 754	-10 214 663
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-473 157	-387 896
Årets avskrivning markanläggningar	-22 196	-22 196
	-495 353	-410 092
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-11 120 107	-10 624 755
Restvärde enligt plan vid årets slut	16 194 949	16 563 737

Varav

Byggnader	15 081 168	15 427 760
Mark	1 025 000	1 025 000
Markanläggningar	88 781	110 977

Taxeringsvärden

Bostäder	59 000 000	58 000 000
Lokaler	1 041 000	1 063 000

Totalt taxeringsvärde

	60 041 000	59 063 000
<i>varav byggnader</i>	<i>41 654 000</i>	<i>39 648 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>18 387 000</i>	<i>19 415 000</i>

Not 11 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-06-30	2024-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	-758	23 052
Kundfordringar	23 093	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	22 335	23 052

Not 12 Övriga fordringar

	2025-06-30	2024-06-30
Skattekonto	101	78
Summa övriga fordringar	101	78

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna ränteintäkter	677	7 736
Förutbetalda försäkringspremier	16 445	14 545
Förutbetalt förvaltningsarvode	70 958	68 192
Förutbetald kabel-tv-avgift	57 976	57 245
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	4 645	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 205	1 998
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	156 906	149 716

Not 14 Kassa och bank

	2025-06-30	2024-06-30
Bankmedel	352 853	356 867
Transaktionskonto	607 638	706 083
Summa kassa och bank	960 491	1 062 950



Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-06-30	2024-06-30
Inteckningslån	19 615 652	19 869 469
Närsta års amortering på kortfristiga skulder till kreditinstitut	–100 000	–100 000
Nästa års omsättning på långfristiga skulder till kreditinstitut	–6 515 652	–15 044 469
Långfristig skuld vid årets slut	13 000 000	4 724 000

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK		2024-11-25	261 116,00	–231 116,00	30 000,00	0,00
SWEDBANK	4,11%	2025-01-24	10 000 000,00	–10 000 000,00	0,00	0,00
SWEDBANK	4,11%	2025-07-28	4 783 353,00	–4 670 853,00	112 500,00	0,00
STADSHYPOTEK	2,78%	2026-01-30	0,00	4 920 652,00	30 000,00	4 890 652,00
SWEDBANK	1,13%	2026-04-24	1 825 000,00	0,00	100 000,00	1 725 000,00
SWEDBANK	4,11%	2027-09-24	3 000 000,00	0,00	0,00	3 000 000,00
STADSHYPOTEK	3,05%	2030-01-30	0,00	5 000 000,00	0,00	5 000 000,00
STADSHYPOTEK	3,41%	2035-01-30	0,00	5 000 000,00	0,00	5 000 000,00
Summa			19 869 469,00	18 683,00	272 500,00	19 615 652,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 100 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Föreningen måste även redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar föreningen också 6 615 652 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 16 Leverantörsskulder

	2025-06-30	2024-06-30
Leverantörsskulder	145 012	309 875
Ej reskontraförda leverantörsskulder	6 163	0
Summa leverantörsskulder	151 175	309 875

Not 17 Skatteskulder

	2025-06-30	2024-06-30
Skatteskulder	14 003	10 981
Summa skatteskulder	14 003	10 981

Not 18 Övriga skulder

	2025-06-30	2024-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	1 824	1 824
Skuld sociala avgifter och skatter	0	61 845
Summa övriga skulder	1 824	63 669

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna räntekostnader	109 377	84 502
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	18 526
Upplupna elkostnader	6 035	5 982
Upplupna värmekostnader	17 129	15 731
Upplupna kostnader för renhållning	14 523	7 957
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	6 163
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	375	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	287 107	255 799
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	434 546	394 660

Not 20 Ställda säkerheter

	2025-06-30	2024-06-30
Fastighetsinteckning	21 119 970	21 119 970



Årsredovisningen innehåll blev klart 2025-09-25

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Berit Westerdahl

Ulf Wallin

Heléne Gussman

Anna-Lena Lassvik

Kenneth Blom

Nils Levin

Min revisionsberättelse har lämnats enligt den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Borev Revision AB

Sanna Lindqvist, Revisor
Borev Revision AB



Verifikat

Document ID 09222115557557957039

Dokument

Årsredovisning (61)

Huvuddokument

21 sidor

Startades 2025-09-25 10:01:59 CEST (+0200) av Matilda Mattsson (MM)

Färdigställt 2025-10-01 09:24:39 CEST (+0200)

Initierare

Matilda Mattsson (MM)

Riksbyggen

matilda.mattsson@riksbyggen.se

Signerare

Berit Westerdahl (BW)

Identifierad med svenskt BankID som "Berit Elna Kristina Westerdahl"

berit.westerdahl@hotmail.com

Signerade 2025-09-26 19:16:46 CEST (+0200)

Anna-Lena Lassvik (AL)

Identifierad med svenskt BankID som "Anna-Lena Lassvik"

allassvik@gmail.com

Signerade 2025-09-25 16:27:20 CEST (+0200)

Heléne Gussman (HG)

Identifierad med svenskt BankID som "Anne Heléne Gussman"

helene@vardeskaparna.se

Signerade 2025-09-25 11:55:07 CEST (+0200)

Kenneth Blom (KB)

Identifierad med svenskt BankID som "KENNETH BLOM"

kenneth@b10m.se

Signerade 2025-09-29 11:29:01 CEST (+0200)

Nils-Johan Levin (NL)

Identifierad med svenskt BankID som "NILS-JOHAN LEVIN"

nisse@levinska.se

Signerade 2025-09-26 12:49:00 CEST (+0200)

Ulf Wallin (UW)

Identifierad med svenskt BankID som "ULF WALLIN"

ulfwallin06@gmail.com

Signerade 2025-09-25 14:03:18 CEST (+0200)

Sanna Lindqvist (SL)

Identifierad med svenskt BankID som "Sanna Karin Helena Lindkvist"

sanna.lindqvist@borev.se

Signerade 2025-10-01 09:24:39 CEST (+0200)



Verifikat

Document ID 09222115557557957039

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sockerbruket, org.nr 785000-2275

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sockerbruket för räkenskapsåret 2024-07-01 – 2025-06-30.

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 30 juni 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 Standards 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 revisionssed 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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. 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.

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 Bostadsrättsföreningen Sockerbruket för räkenskapsåret 2024-07-01 – 2025-06-30 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 revisionssed 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 tryggt 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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.

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

Sanna Lindqvist
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

01.10.2025 09:26

SENT BY OWNER:

Borev Revision • 29.09.2025 13:18

DOCUMENT ID:

BklIZoJu3eg

ENVELOPE ID:

SyJ-iJu3gl-BklIZoJu3eg

DOCUMENT NAME:

Brf Sockerbruket revisionsberättelse 2024-2025.pdf

2 pages

SHA-512:

7e48d96ee497ddb943cb70b3c161c89b3ca7c4b966646
1531bfc23bfa3d5ca8960028b3b6e21adc30f7a779af8b3
e712d8d34a74d3f09dde1c0ba4d2ecb870cb

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Sanna Karin Helena Lindkvist	Signed	01.10.2025 09:26	eID	Swedish BankID (DOB: 1988/03/17)
sanna.lindqvist@borev.se	Authenticated	01.10.2025 09:25	Low	IP: 95.140.187.181

* 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

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

 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

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande

fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

BRF Sockerbruket

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Sockerbruket i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

