

# Årsredovisning

BRF Sockerbruket  
Org nr: 785000-2275

2023-07-01 – 2024-06-30



---

# 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 räkenskapsåret

2023-07-01 till 2024-06-30

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 har sitt säte i Gävle Kommun.

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 2019.

Årets resultat är 80 tkr. I resultatet ingår avskrivningar med 410 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 490 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet. Föreningen har haft ökade kostnader för räntor och reparationer jämfört med tidigare räkenskapsår samt kostnad av engångskaraktär för statusbesiktning. Kostnaden för fasadprojektet belastar resultatet i form av årliga avskrivningar under en 40 års period.

Föreningen har det här räkenskapsåret övergått till att redovisa enligt regelverket K3.

### 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 <sup>2</sup>
Bostäder bostadsrätt	4 105 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	4 105 m <sup>2</sup>
Garagelokaler	31 m <sup>2</sup>
Lokaler hyresrätt	432 m <sup>2</sup>
Total lokalarea	463 m <sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	59 063 000 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 225 tkr och planerat underhåll för 35 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadmässigt. 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 uträngeras 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 utan underhållsplanen till den del 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 mars 2024 och visar en total genomsnittlig underhållskostnad under en 30-årsperiod på 1 147 tkr per år. (Reinvestering i komponenter utgör 935 tkr och planerat underhåll, PU, 212 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 172 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

**Tidigare utfört underhåll**

<b>Beskrivning</b>	<b>År</b>
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

**Årets utförda underhåll (i kr)**

<b>Beskrivning</b>	<b>Belopp</b>
Målning korridor	9 100
El föreningslokal	25 962

**Årets utförda komponentbyten**

<b>Beskrivning</b>	<b>Belopp</b>
Fasadrenovering	3 582 399



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

## Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Berit Westerdahl	Ordförande	2025
Heléne Gussman	Ledamot	2025
Anna-Lena Lassvik	Ledamot	2025
Nils Levin	Ledamot	2025
Urban Öhman	Ledamot	2024
Ulf Wallin	Ledamot	2024

  

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Rickard Dahl	Suppleant	2024

## Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Tomas Ericsson, Borev Revision AB	Auktoriserad revisor	2024
Borev Revision AB	Revisorssuppleant	2024

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen investerat i fasadrenovering, i övrigt 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 året övergått från det redovisningsmässiga regelverket K2 till K3. För mer information om innebörden i detta se avsnittet ”underhållsplan” på sid 4.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 86 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 9 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 87 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2022-07-01 då avgifterna höjdes med 7%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 8 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 6 st.)



## Fleraårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning	3 442	3 350	3 145	2 847	2 560
Resultat efter finansiella poster	80	588	-550	456	-5 048
Soliditet %	-16	-16	-20	-16	-19
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	93	91	95	95	95
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	788	787	739	669	601
Energikostnad kr/kvm	188	180	170	159	146
Sparande kr/kvm	115	236	180	180	48
Skuldsättning kr/kvm	4 350	4 413	4 477	4 540	4 604
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	4 840	4 911	4 982	5 052	5 123
Räntekänslighet %	6,1	6,2	6,7	7,5	8,5

### 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. Kostnad för medlemmarnas egen elförbrukningen ingår inte i årsavgiften

#### 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 delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	316 530	130 000	0	1 205 411	-5 168 528	587 620
Disposition enl. årsstämmobeslut					587 620	-587 620
Reservering underhållsfond				172 000	-172 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-35 062	35 062	
Årets resultat						79 846
<b>Vid årets slut</b>	<b>316 530</b>	<b>130 000</b>	<b>0</b>	<b>1 342 349</b>	<b>-4 717 846</b>	<b>79 846</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-4 580 908
Årets resultat	79 846
Årets fondreservering enligt stadgarna	-172 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	35 062
<b>Summa</b>	<b>-4 638 000</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** - 4 638 000

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.





# Resultaträkning

Belopp i kr		2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 441 996	3 350 201
Övriga rörelseintäkter	Not 3	36 013	213 658
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 478 009</b>	<b>3 563 859</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 973 492	-1 789 167
Övriga externa kostnader	Not 5	-371 867	-300 262
Personalkostnader	Not 6	-157 254	-119 275
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-410 092	-391 386
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 912 704</b>	<b>-2 600 090</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>565 305</b>	<b>963 769</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	23 228	25 195
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-508 686	-401 344
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-485 458</b>	<b>-376 149</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>79 846</b>	<b>587 620</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>79 846</b>	<b>587 620</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2024-06-30	2023-06-30
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 10	16 563 737	13 391 430
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>16 563 737</b>	<b>13 391 430</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>16 563 737</b>	<b>13 391 430</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	23 052	4 298
Övriga fordringar	Not 13	78	34 248
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	149 716	134 953
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>172 846</b>	<b>173 499</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 15	1 062 950	4 194 400
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 062 950</b>	<b>4 194 400</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 235 796</b>	<b>4 367 899</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>17 799 533</b>	<b>17 759 329</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	2024-06-30	2023-06-30	
<strong>EGET KAPITAL OCH SKULDER</strong>			
<strong>Eget kapital</strong>			
<strong>Bundet eget kapital</strong>			
Medlemsinsatser	446 530	446 530	
Fond för yttre underhåll	1 342 349	1 205 411	
<strong>Summa bundet eget kapital</strong>	<strong>1 788 879</strong>	<strong>1 651 941</strong>	
<strong>Fritt eget kapital</strong>			
Balanserat resultat	-4 717 846	-5 168 528	
Årets resultat	79 846	587 620	
<strong>Summa fritt eget kapital</strong>	<strong>-4 638 000</strong>	<strong>-4 580 908</strong>	
<strong>Summa eget kapital</strong>	<strong>-2 849 121</strong>	<strong>-2 928 968</strong>	
<strong>SKULDER</strong>			
<strong>Långfristiga skulder</strong>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	4 725 000	19 869 469
<strong>Summa långfristiga skulder</strong>		<strong>4 725 000</strong>	<strong>19 869 469</strong>
<strong>Kortfristiga skulder</strong>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	15 144 469	290 000
Leverantörsskulder	Not 17	309 875	54 263
Skatteskulder	Not 18	10 981	8 070
Övriga skulder	Not 19	63 669	61 725
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	394 660	404 770
<strong>Summa kortfristiga skulder</strong>		<strong>15 923 654</strong>	<strong>818 828</strong>
<strong>Summa eget kapital och skulder</strong>		<strong>17 799 533</strong>	<strong>17 759 329</strong>



# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024	2022/2023
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		
Rörelseresultat	565 305	963 769
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	410 092	391 386
	<b>975 396</b>	<b>1 355 155</b>
Erhållen ränta	26 268	14 419
Erlagd ränta	-507 339	-349 105
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>494 325</b>	<b>1 020 469</b>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-2 386	-28 866
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	249 010	-217 384
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>740 949</b>	<b>774 219</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Investeringar i byggnader och mark (fasadprojekt)	-3 582 399	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-3 582 399</b>	<b>0</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Amortering av lån	-290 000	-290 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-290 000</b>	<b>-290 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>		
Årets kassaflöde	-3 131 450	484 219
Likvida medel vid årets början	4 194 400	3 710 181
Likvida medel vid årets slut	1 062 950	4 194 400
Kassa och Bank BR	1 062 950	4 194 400



# 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.

Det här är första året föreningen redovisar enligt regelverket K3, tidigare har regelverket K2 tillämpats. Jämförelsetalen för 2022-2023 har inte räknats om.

## 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

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Årsavgifter, bostäder*	3 038 832	2 964 445
Årsavgifter, övriga	195 672	265 206
Hyror, bostäder	0	3 150
Hyror, garage	115 512	73 844
Hyror, p-platser	90 900	46 616
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	1 080	-3 060
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>3 441 996</b>	<b>3 350 201</b>

\*I årsavgifter, bostäder ingår värme, vatten och förråd.

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Övriga lokalintäkter	2 800	5 400
Övriga ersättningar	31 953	14 934
Erhållna statliga bidrag	0	22 348
Övriga rörelseintäkter	1 260	29 997
Försäkringsersättningar	0	140 979
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>36 013</b>	<b>213 658</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Underhåll	-35 062	-100 622
Reparationer	-225 123	-66 010
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-126 360	-122 832
Försäkringspremier	-72 726	-75 242
Kabel- och digital-TV	-228 533	-212 511
Systematiskt brandskyddsarbete	-1 740	-12 302
Serviceavtal	-111 636	-104 317
Obligatoriska besiktningar	-2 798	-3 854
Snö- och halkbekämpning	-50 791	-33 141
Statuskontroll	-91 500	0
Förbrukningsinventarier	-4 062	-73 938
Vatten	-255 701	-231 826
Fastighetsel	-124 158	-135 036
Uppvärmning	-479 408	-456 708
Sophantering och återvinning	-91 591	-89 068
Förvaltningsarvode drift (städ)	-72 304	-71 759
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-1 973 492</b>	<b>-1 789 167</b>



**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2023-07-01</b> <b>2024-06-30</b>	<b>2022-07-01</b> <b>2023-06-30</b>
Förvaltningsarvode administration	-267 619	-256 162
IT-kostnader	-14 001	-12 033
Arvode, yrkesrevisorer	-20 783	-19 719
Övriga förvaltningskostnader	-32 079	-17 647
Kreditupplysningar	-15 911	-697
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-15 372	-10 101
Kontorsmateriel	-300	0
Telefon och porto	23 387	23 839
Konsultarvoden	-1 238	0
Bankkostnader	-5 575	-6 942
Övriga externa kostnader	-22 375	-800
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-371 867</b>	<b>-300 262</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2023-07-01</b> <b>2024-06-30</b>	<b>2022-07-01</b> <b>2023-06-30</b>
Styrelsearvoden	-100 702	-89 999
Övriga ersättningar	-19 100	0
Övriga personalkostnader	0	-200
Sociala kostnader	-37 452	-29 076
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-157 254</b>	<b>-119 275</b>

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

	<b>2023-07-01</b> <b>2024-06-30</b>	<b>2022-07-01</b> <b>2023-06-30</b>
Avskrivning Byggnader	-387 896	0
Avskrivning Markanläggningar	-22 196	-22 196
Avskrivningar tillkommande utgifter	0	-369 191
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-410 092</b>	<b>-391 386</b>

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2023-07-01</b> <b>2024-06-30</b>	<b>2022-07-01</b> <b>2023-06-30</b>
Ränteintäkter från bankkonton	22 969	24 970
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	146	98
Övriga ränteintäkter	113	127
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>23 228</b>	<b>25 195</b>



**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-508 290	-401 270
Övriga räntekostnader	-396	-74
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-508 686</b>	<b>-401 344</b>

**Not 10 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2024-06-30	2023-06-30
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	22 137 176	2 237 400
Mark	1 025 000	1 025 000
Tillkommande utgifter	0	19 899 776
Markanläggning	443 916	443 916
	<b>23 606 092</b>	<b>23 606 092</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Byggnader	3 582 399	0
	<b>3 582 399</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>27 188 491</b>	<b>23 606 092</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

## Vid årets början

Byggnader	-9 903 919	-2 237 400
Tillkommande utgifter	0	-7 297 329
Markanläggningar	-310 744	-288 548
	<b>-10 214 663</b>	<b>-9 823 277</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-387 896	0
Årets avskrivning tillkommande utgifter	0	-369 191
Årets avskrivning markanläggningar	-22 196	-22 196
	<b>-410 092</b>	<b>-391 387</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-10 624 755</b>	<b>-10 214 664</b>

**Restvärde enligt plan vid årets slut**

## Varav

Byggnader	15 435 224	0
Mark	1 025 000	1 025 000
Tillkommande utgifter	0	12 233 257
Markanläggningar	110 977	133 172



## Taxeringsvärden

Bostäder	58 000 000	58 000 000
Lokaler	1 063 000	1 063 000

---

<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>59 063 000</b>	<b>59 063 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>39 648 000</i>	<i>39 648 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>19 415 000</i>	<i>19 415 000</i>

## Not 11 Maskiner och andra tekniska anläggningar

---

	2024-06-30	2023-06-30
<b>Summa maskiner och andra tekniska anläggningar</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

---

	2024-06-30	2023-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	23 052	4 298
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>23 052</b>	<b>4 298</b>

## Not 13 Övriga fordringar

---

	2024-06-30	2023-06-30
Skattekonto	78	34 248
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>78</b>	<b>34 248</b>



**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna ränteintäkter	7 736	10 776
Förutbetalda försäkringspremier	14 545	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	68 192	65 618
Förutbetald kabel-tv-avgift	57 245	55 299
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	2 701
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 998	560
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>149 716</b>	<b>134 953</b>

**Not 15 Kassa och bank**

	2024-06-30	2023-06-30
Bankmedel	356 867	1 634 474
Transaktionskonto	706 083	2 559 926
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>1 062 950</b>	<b>4 194 400</b>

**Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2024-06-30	2023-06-30
Inteckningslån	19 869 469	20 159 469
Nästa års amortering på kortfristiga skulder till kreditinstitut	-100 000	0
Nästa års omsättning på långfristiga skulder till kreditinstitut	-15 044 469	-290 000
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>4 725 000</b>	<b>19 869 469</b>

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	4,82%	3-mån ränta	4 933 353,00	0,00	150 000,00	4 783 353,00
SWEDBANK	1,40%	2024-11-25	301 116,00	0,00	40 000,00	261 116,00
SWEDBANK	1,18%	2025-01-24	10 000 000,00	0,00	0,00	10 000 000,00
SWEDBANK	1,13%	2026-04-24	1 925 000,00	0,00	100 000,00	1 825 000,00
SWEDBANK	4,11%	2027-09-24	3 000 000,00	0,00	0,00	3 000 000,00
<b>Summa</b>			<b>20 159 469,00</b>	<b>0,00</b>	<b>290 000,00</b>	<b>19 869 469,00</b>

\*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 15 044 469 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 17 Leverantörsskulder**

	<b>2024-06-30</b>	<b>2023-06-30</b>
Leverantörsskulder	309 875	54 263
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>309 875</b>	<b>54 263</b>

**Not 18 Skatteskulder**

	<b>2024-06-30</b>	<b>2023-06-30</b>
Skatteskulder	10 981	8 070
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>10 981</b>	<b>8 070</b>

**Not 19 Övriga skulder**

	<b>2024-06-30</b>	<b>2023-06-30</b>
Medlemmarnas reparationsfonder	1 824	6 449
Skuld sociala avgifter och skatter	61 845	55 276
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>63 669</b>	<b>61 725</b>

**Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2024-06-30</b>	<b>2023-06-30</b>
Upplupna räntekostnader	84 502	83 155
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	18 526	4 950
Upplupna elkostnader	5 982	6 906
Upplupna värmekostnader	15 731	15 512
Upplupna kostnader för renhållning	7 957	6 444
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	6 163	5 912
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	255 799	281 891
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>394 660</b>	<b>404 770</b>

**Not Ställda säkerheter**

	<b>2024-06-30</b>	<b>2023-06-30</b>
Fastighetsinteckning	21 119 970	21 119 970

**Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



## Styrelsens underskrifter

\_\_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Berit Westerdahl

\_\_\_\_\_  
Ulf Wallin

\_\_\_\_\_  
Urban Öman

\_\_\_\_\_  
Heléne Gussman

\_\_\_\_\_  
Anna-Lena Lassvik

\_\_\_\_\_  
Nils Levin

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

Borev Revision AB

\_\_\_\_\_  
Sanna Lindqvist, inträdande revisorssuppleant för Tomas Ericson utsedd av Borev Revision AB



# Verifikat

Transaktion 09222115557528766910

## Dokument

### Årsredovisning (15)

Huvuddokument

20 sidor

Startades 2024-10-07 09:48:50 CEST (+0200) av Matilda Mattsson (MM)

Färdigställt 2024-10-14 15:09:47 CEST (+0200)

## Initierare

### Matilda Mattsson (MM)

Riksbyggen

matilda.mattsson@riksbyggen.se

## Signerare

### Anna-Lena Lassvik (AL)

Identifierad med svenskt BankID som "Anna-Lena Lassvik"

allassvik@gmail.com

Signerade 2024-10-12 14:13:38 CEST (+0200)

### Berit Westerdahl (BW)

Identifierad med svenskt BankID som "Berit Elna Kristina Westerdahl"

berit.westerdahl@hotmail.com

Signerade 2024-10-08 08:54:12 CEST (+0200)

### Heléne Gussman (HG)

Identifierad med svenskt BankID som "Anne Heléne Gussman"

helene@vardeskaparna.se

Signerade 2024-10-07 12:52:00 CEST (+0200)

### Nils-Johan Levin (NL)

Identifierad med svenskt BankID som "NILS-JOHAN LEVIN"

nisse@levinska.se

Signerade 2024-10-10 11:23:57 CEST (+0200)

### Ulf Wallin (UW)

Identifierad med svenskt BankID som "ULF WALLIN"

ulfwallin06@gmail.com

Signerade 2024-10-10 18:05:34 CEST (+0200)

### Urban Öhman (UÖ)

Identifierad med svenskt BankID som "URBAN ÖMAN"

urban.ohman@prenova.se

Signerade 2024-10-09 09:30:23 CEST (+0200)

### Sanna Lindqvist (SL)

Identifierad med svenskt BankID som "Sanna Karin Helena Lindkvist"

sanna.lindqvist@borev.se

Signerade 2024-10-14 15:09:47 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557528766910

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad 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 2023-07-01 – 2024-06-30.

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 2024 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 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.

### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2022-07-01 – 2023-06-30 har utförts av annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 10 oktober 2023 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

### 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 2023-07-01 – 2024-06-30 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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 överträdelse 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

COMPLETED BY ALL:

14.10.2024 15:13

SENT BY OWNER:

Borev Revision • 14.10.2024 15:11

DOCUMENT ID:

BJou0551Jx

ENVELOPE ID:

SJ50\_c9k1x-BJou0551Jx

DOCUMENT NAME:

Brf Sockerbruket 2023-2024 RB.pdf

2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Sanna Karin Helena Lindkvist sanna.lindqvist@borev.se	Signed Authenticated	14.10.2024 15:13 14.10.2024 15:12	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/03/17) 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.

## 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 innehåsa 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, fastighetservice 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 skuldtyngd 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](http://www.riksbyggen.se)

