

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

Bostadsrättsföreningen
Sockerhusen två
Org nr: 769634-8015



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	11

Bilagor

Revisionsberättelse



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen
Sockerhusen två får härmed upprätta
årsredovisning för räkenskapsåret
2023-01-01 till 2023-12-31

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 Ystad Kommun.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-05-20. Nuvarande ekonomiska plan registrades 2019-07-22 och nuvarande stadgar registrerades 2017-05-20.

Årets resultat är bättre än föregående år.

Driftkostnaderna i föreningen har minskat något jämfört med föregående år, dock har räntekostnaderna ökat med ca. 482 tkr jämfört med föregående år.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 188% till 13%.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, detta klassificeras i årsredovisningen som kortfristigt lån.

Föreningens likviditet exklusive detta kortfristiga lånet (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 188% till 680%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 148 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 097 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Kranskötaren 9 i Ystad Kommun. På fastigheten finns en byggnad med 43 lägenheter. Till fastigheten hör ett underjordisk garage med 40 platser.

Byggnaderna är uppförda 2019. Fastigheternas adress är Herrestadsgatan 19 och Fridhemsatan 34 i Ystad.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i IF Skadeförsäkring AB.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
2	39	2	43

Dessutom tillkommer:

Garage
40



Total tomtarea	2 646 m ²
Bostäder bostadsrätt	3 835 m ²
Garage	1 253 m ²
Årets taxeringsvärde	81 961 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	81 961 000 kr

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 22 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i mars 2023 visar på ett underhållsbehov på 441 tkr per år för de närmaste 30 åren. Den genomsnittliga utgiften per år för föreningen ligger på 441 tkr (115 kr/m²) och innefattar även utgifter för ersättningskomponenter. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 441 tkr (115kr/m²).

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Magnus Jonsson	Ordförande	2024
Eva Brodd	Ledamot	2025
Niklas Håkansson	Ledamot	2025
Agneta Engström	Ledamot	2024

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Bengt Nordlöf	Suppleant	2024
Torbjörn Lundin	Suppleant	2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Gustaf Hallgren, KPMG	Auktoriserad revisor	2024

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Agneta Eriksson	2024
Jan Sallander	2024

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsens förslag om kapitaltillskott för att minska avgiftshöjningarna till följd av kraftigt höjda räntor gick inte igenom vid omröstning på årsstämman. Under året har föreningen höjt årsavgiften först med 20 % med start 2023-01-01 och därefter har man höjt årsavgiften återigen med 15 % med start 2023-08-01.



Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 66 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 66 personer.

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

Årsavgifterna 2023 uppgår i genomsnitt till 796 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelse av bostadsrätter skett.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning*	3 402	2 793	2 757	2 947	1 048
Resultat efter finansiella poster*	-49	-486	-350	74	-348
Årets resultat	-49	-486	-	-	-
Resultat exkl avskrivningar	1 100	662	-	-	-
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	659	415	-	-	-
Balansomslutning	161 755	163 080	-	-	-
Årets kassaflöde	-271	2 289	-	-	-
Soliditet %*	66	66	65	65	65
Likviditet % exkl. låneomförhandlingar kommande år	680	188	-	-	-
Likviditet % inkl. låneomförhandlingar kommande år	13	188	-	-	-
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	86	86	-	-	-
Avgifts- hyresbortfall %	0,2	-0,4	-	-	-
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	796	624	-	-	-
Driftkostnader kr/kvm	166	168	-	-	-
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	166	168	-	-	-
Energikostnad kr/kvm*	115	124	-	-	-
Underhållsfond kr/kvm	220	133	-	-	-
Reservering till underhållsfond kr/kvm	87	48	-	-	-
Sparande kr/kvm*	216	130	-	-	-
Ränta kr/kvm	232	137	-	-	-
Skuldsättning kr/kvm*	10 420	10 886	-	-	-
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	13 800	14 442	14 599	14 807	15 216
Räntekänslighet %*	17,4	23,1	-	-	-

* obligatoriska nyckeltal

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 (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) 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.

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). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Upplysning vid förlust:

Den ansamlade resultatet för 2023 innebär förlust. Förlusten beror främst på grund av höga räntekostnader och avskrivningarna. Föreningens framtida ekonomiska åtaganden har säkerställts genom höjda avgifter och möjligheten att ta upp lån för kommande underhåll.

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	108 290 000	0	0	675 825	-1 402 698	-486 171
Disposition enl. årsstämmobeslut					-486 171	486 171
Reservering underhållsfond				441 000	-441 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				0	0	
Årets resultat						-51 596
Vid årets slut	108 290 000	0	0	1 116 825	-2 329 869	-51 596

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 888 869
Årets resultat	-51 596
Årets fondreservering enligt stadgarna	-441 000
Summa	-2 381 465

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 2 381 465

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 402 389	2 789 051
Övriga rörelseintäkter	Not 3	130 074	3 661
Summa rörelseintäkter		3 532 463	2 792 711
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-849 559	-776 231
Övriga externa kostnader	Not 5	-338 707	-593 209
Personalkostnader	Not 6	-68 995	-63 475
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 148 410	-1 148 427
Summa rörelsekostnader		-2 405 671	-2 581 342
Rörelseresultat		1 126 792	211 369
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	1 202	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 179 590	-697 541
Summa finansiella poster		-1 178 388	-697 541
Resultat efter finansiella poster		-51 596	-486 172
Årets resultat		-51 596	-486 171



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	159 587 504	160 735 914
Summa materiella anläggningstillgångar		159 587 504	160 735 914
Summa anläggningstillgångar		159 587 504	160 735 914
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 11	26 350	35 175
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	122 968	19 813
Summa kortfristiga fordringar		149 318	54 988
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	2 018 111	2 289 035
Summa kassa och bank		2 018 111	2 289 035
Summa omsättningstillgångar		2 167 429	2 344 023
Summa tillgångar		161 754 933	163 079 937



Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	108 290 000	108 290 000	
Fond för yttre underhåll	1 116 825	675 825	
Summa bundet eget kapital	109 406 825	108 965 825	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	−2 329 869	−1 402 698	
Årets resultat	−51 596	−486 171	
Summa fritt eget kapital	−2 381 465	−1 888 869	
Summa eget kapital	107 025 360	107 076 956	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	37 857 500	54 786 250
Summa långfristiga skulder		37 857 500	54 786 250
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	16 178 750	600 000
Leverantörsskulder		15 968	159 195
Skatteskulder		51 220	48 180
Övriga skulder		68 995	37 002
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	557 140	372 354
Summa kortfristiga skulder		16 872 073	1 216 732
Summa eget kapital och skulder		161 754 933	163 079 937



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	Not 16	-51 596
		-486 171
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	1 148 410	1 148 427
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 096 814	662 256
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-94 330	455 451
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	76 592	-526 238
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 079 076	591 469
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-1 350 000	-600 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 350 000	-600 000
Årets kassaflöde	-270 924	-8 531
Likvidamedel vid årets början	2 289 035	2 297 566
Likvidamedel vid årets slut	2 018 111	2 289 035



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

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
Stomme	Linjär	120 år
Yttre ytskikt (fasader, yttertak)	Linjär	50 år
Inre ytskikt (innerväggar, golv)	Linjär	50 år
Installationer (värme, el, VVS)	Linjär	50 år
Installationer (hiss, ventilation)	Linjär	25 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 052 197	2 393 898
Hyror, lokaler	13 176	0
Hyror, garage	251 636	296 534
Hyror, p-platser	92 904	87 656
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	0	10 962
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-7 524	0
Summa nettoomsättning	3 402 389	2 789 051

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Övriga ersättningar	3 939	3 619
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-1	42
Erhållna statliga bidrag	126 016	0
Övriga rörelseintäkter	120	0
Summa övriga rörelseintäkter	130 074	3 661

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Reparationer	-22 192	-24 402
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-25 610	-25 610
Arrendeavgifter	-48 387	0
Försäkringspremier	-20 342	-37 294
Systematiskt brandskyddsarbete	-7 238	0
Serviceavtal	-27 097	-31 732
Obligatoriska besiktningar	-22 500	0
Snö- och halkbekämpning	-2 601	0
Förbrukningsinventarier	-4 093	-1 132
Vatten	-134 194	-131 810
Fastighetsel	-451 709	-496 403
Uppvärmning	0	-1 066
Sophantering och återvinning	-27 838	-26 783
Förvaltningsarvode drift	-55 757	0
Summa driftskostnader	-849 559	-776 231



Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-297 000	-449 042
Lokalkostnader	0	-80 413
Resekostnader	0	-214
IT-kostnader	-2 075	0
Arvode, yrkesrevisorer	-19 000	-39 375
Övriga förvaltningskostnader	-7 059	-11 330
Kreditupplysningar	-507	-440
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-5 250	0
Representation	-534	-9 165
Bankkostnader	-2 382	-2 430
Övriga externa kostnader	-4 900	-800
Summa övriga externa kostnader	-338 707	-593 209

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-52 500	-48 300
Sociala kostnader	-16 495	-15 175
Summa personalkostnader	-68 995	-63 475

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 148 410	-1 148 427
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 148 410	-1 148 427

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Övriga ränteintäkter	1 202	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	1 202	0



Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 178 296	-697 077
Övriga räntekostnader	-1 294	-464
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 179 590	-697 541

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	136 506 146	136 506 146
Mark	28 156 444	28 156 444
	164 662 590	164 662 590
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	164 662 590	164 662 590

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-3 926 676	-2 778 249
	-3 926 676	-2 778 249

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-1 148 410	-1 148 427
	-1 148 410	-1 148 427

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**-5 075 086 -3 926 676****Restvärde enligt plan vid årets slut****159 587 504 160 735 914****Varav**

Byggnader	131 431 060	132 579 470
Mark	28 156 444	28 156 444

Not 11 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	26 350	35 175
Summa övriga fordringar	26 350	35 175



Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	20 342	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	77 103	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25 523	19 813
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	122 968	19 813

Not 13 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel	2 018 111	2 289 035
Summa kassa och bank	2 018 111	2 289 035

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	54 036 250	55 386 250
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-600 000	-600 000
Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder	-15 578 750	0
Långfristig skuld vid årets slut	37 857 500	54 786 250

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	4,80%	2024-09-30	17 528 750,00	0,00	1 350 000,00	16 178 750,00
STADSHYPOTEK	1,18%	2025-09-30	18 928 750,00	0,00	0,00	18 928 750,00
STADSHYPOTEK	1,25%	2027-09-30	18 928 750,00	0,00	0,00	18 928 750,00
Summa			55 386 250,00	0,00	1 350 000,00	54 036 250,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår förfaller 16 178 750 kr varför denna del av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den kortfristiga skulden avser 600 000 kr löpande amortering och resterande 15 578 750 kr är för omförhandling då lånet förfaller inom 12 månader. Av den långfristiga skulden förfaller 37 857 500 kr till betalning mellan 2-5 år efter balansdagen.

Förutsatt att föreningen erhåller nya krediter vid lånens villkorsändringsdag är kvarstående lån i föreningen efter 5 år 51 036 250 kr.



Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	134 906	180 363
Upplupna elkostnader	59 288	0
Upplupna vattenavgifter	22 168	0
Upplupna kostnader för renhållning	3 577	0
Upplupna revisionsarvoden	15 250	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27 248	175 156
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	294 703	16 836
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	557 140	372 355

Not 16 Tilläggsupplysning till kassaflödesanalysen

	2023-12-31	2022-12-31
Erhållen ränta	1 202	0
Erlagd ränta	-1 225 047	-618 950
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-1 223 845	-618 950

Not 17 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Företagsinteckning	85 000 000	85 000 000

Not 18 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 19 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

Magnus Jonsson

Agneta Engström

Niklas Håkansson

Eva Brodd

SIGNERAS DIGITALT

Min revisionsberättelse har lämnats, 2024-

Gustaf Hallgren
Auktoriserad revisor



Verification

Transaction 09222115557516723239

Document

Årsredovisning 2023 - Brf Sockerhusen två
Main document
20 pages
Initiated on 2024-05-03 12:50:29 CEST (+0200) by Dario Vrebac (DV)
Finalised on 2024-05-06 14:37:26 CEST (+0200)

Initiator

Dario Vrebac (DV)
Riksbyggen
dario.vrebac@riksbyggen.se

Signatories

Magnus Jonsson (MJ)
mgjonsson@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Magnus Jonsson"
Signed 2024-05-03 12:55:37 CEST (+0200)

Niklas Håkansson (NH)
niklas.hakansson@korsvirket.se



The name returned by Swedish BankID was "Niklas Håkansson"
Signed 2024-05-03 14:15:01 CEST (+0200)

Eva Brodd (EB)
eva.brodd@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "EVA BRODD"
Signed 2024-05-04 17:29:05 CEST (+0200)

Agneta Engström (AE)
agneta.engstrom@ystad.nu



The name returned by Swedish BankID was "KARIN AGNETA SYNNÖVE ENGSTRÖM"
Signed 2024-05-05 13:37:39 CEST (+0200)



Verification

Transaction 09222115557516723239

Gustaf Hallgren (GH)
gustaf.hallgren@kpmg.se



*The name returned by Swedish BankID was "Carl Gustaf
Henrik Hallgren"*
Signed 2024-05-06 14:37:26 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sockerhusen två, org. nr 769634-8015

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sockerhusen två för år 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 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.

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 uppger, 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 Sockerhusen två för år 2023 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 trygghetssätt.

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.

Kristianstad samma dag som min elektroniska signatur

Gustaf Hallgren

Auktoriserad revisor

Verification

Transaction 09222115557516725035

Document

Revisionsberättelse Brf Sockerhusen två 2023

Main document

2 pages

Initiated on 2024-05-03 12:52:31 CEST (+0200) by Dario

Vrebac (DV)

Finalised on 2024-05-06 14:36:36 CEST (+0200)

Initiator

Dario Vrebac (DV)

Riksbyggen

dario.vrebac@riksbyggen.se

Signatories

Gustaf Hallgren (GH)

gustaf.hallgren@kpmg.se



*The name returned by Swedish BankID was "Carl Gustaf
Henrik Hallgren"*

Signed 2024-05-06 14:36:36 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



Bostadsrättsförening Sockerhusen två

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Bostadsrättsförening Sockerhusen två 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

