

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

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
2024-01-01 till 2024-12-31

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 registrerades 2019-07-22 och nuvarande stadgar registrerades 2017-05-20.

Årets resultat är högre än föregående år.

Driftkostnaderna i föreningen ligger på samma nivå som föregående år medan räntekostnaderna har minskat med ca 41 tkr jämfört med föregående år.

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

Föreningens likviditet inklusive låneomförhandling (kortfristiga lån) har under året förändrats från 13% till 10%.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 168% till 187%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 148 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 285 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 Fridhemsgatan 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 3 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 482 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	2026
Per Håkansson	Ledamot	2025
Niklas Håkansson	Ledamot	2025
Agneta Engström	Ledamot	2026

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Bengt Nordlöf	Suppleant	2025
Torbjörn Lundin	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Gustaf Hallgren, KPMG	Auktoriserad revisor	2025

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Agneta Eriksson	2025
Jan Sallander	2025

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Slutlig femårs besiktning utav fastigheten är gjord, fåtal punkter kvarstår med förlängd garantitid. Under året har föreningen tagit beslut på att ansluta fastigheten till Tele2 och utöver detta har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 66 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 68 personer.

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

Årsavgifterna 2024 uppgår i genomsnitt till 861 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 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	3 673	3 402	2 793	2 757	2 947
Resultat efter finansiella poster*	137	-49	-486	-350	74
Årets resultat	137	-49	-486	-	-
Resultat exkl avskrivningar	1 285	1 100	662	-	-
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	844	659	415	-	-
Balansomslutning	160 504	161 755	163 080	-	-
Årets kassaflöde	-98	-271	2 289	-	-
Soliditet %*	67	66	66	65	65
Likviditet % exkl. låneomförhandlingar kommande år	187	168	188		
Likviditet % inkl. låneomförhandlingar kommande år	10	13	188	-	-
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	90	86	86	-	-
Avgifts- hyresbortfall %	0,6	0,2	-0,4	-	-
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	861	796	624	-	-
Driftkostnader kr/kvm	166	166	168	-	-
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	166	166	168	-	-
Energikostnad kr/kvm*	109	115	124	-	-
Underhållsfond kr/kvm	306	220	133	-	-
Reservering till underhållsfond kr/kvm	87	87	48	-	-
Sparande kr/kvm*	253	216	130	-	-
Ränta kr/kvm	224	232	137	-	-
Skuldsättning kr/kvm*	10 384	10 420	10 886	-	-
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	13 777	13 800	14 442	-	-
Räntekänslighet %*	16,0	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) 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	108 290 000	0	0	1 116 825	-2 329 869	-51 596
Disposition enl. årsstämmobeslut					-51 596	51 596
Reservering underhållsfond				441 000	-441 000	
Årets resultat						136 727
Vid årets slut	108 290 000	0	0	1 557 825	-2 822 465	136 727

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-2 381 465
Årets resultat	136 727
Årets fondreservering enligt stadgarna	-441 000
Summa	-2 685 738

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 2 685 738**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 673 080	3 406 327
Övriga rörelseintäkter	Not 3	243	126 136
Summa		3 673 323	3 532 463
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	−845 369	−849 559
Övriga externa kostnader	Not 5	−366 801	−338 707
Personalkostnader	Not 6	−72 265	−68 995
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	−1 148 410	−1 148 410
Summa rörelsekostnader		−2 432 845	−2 405 671
Rörelseresultat		1 240 478	1 126 792
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	35 163	1 202
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	−1 138 914	−1 179 590
Summa finansiella poster		−1 103 751	−1 178 388
Resultat efter finansiella poster		136 727	−51 596
Årets resultat		136 727	−51 596



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	158 439 094	159 587 504
Summa materiella anläggningstillgångar		158 439 094	159 587 504
Summa anläggningstillgångar		158 439 094	159 587 504
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		25	0
Övriga fordringar	Not 11	436	26 350
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	144 537	122 968
Summa kortfristiga fordringar		144 998	149 318
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	1 920 397	2 018 111
Summa kassa och bank		1 920 397	2 018 111
Summa omsättningstillgångar		2 065 395	2 167 429
Summa tillgångar		160 504 489	161 754 933



Balansräkning

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	108 290 000	108 290 000
Fond för yttre underhåll	1 557 825	1 116 825
Summa bundet eget kapital	109 847 825	109 406 825
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-2 822 465	-2 329 869
Årets resultat	136 727	-51 596
Summa fritt eget kapital	-2 685 738	-2 381 465
Summa eget kapital	107 162 087	107 025 360
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	33 307 500
Summa långfristiga skulder		33 307 500
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	19 528 750
Leverantörsskulder		22 512
Skatteskulder		51 220
Övriga skulder		40 706
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	391 715
Summa kortfristiga skulder		20 034 903
Summa eget kapital och skulder	160 504 489	161 754 933



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 240 478	1 126 792
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 148 410	1 148 410
	2 388 888	2 275 202
Erhållen ränta	35 163	1 202
Erlagd ränta	-1 166 714	-1 225 047
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 257 337	1 051 357
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	4 320	-94 330
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-159 371	122 049
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 102 286	1 079 076
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-1 200 000	0
Förändring av skuld	0	-1 350 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 200 000	-1 350 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-97 714	-270 924
Likvida medel vid årets början	2 018 111	2 289 035
Likvida medel vid årets slut	1 920 397	2 018 111
Kassa och Bank BR	1 920 397	2 018 111



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
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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder*	3 303 504	3 052 197
Hyror, lokaler	13 542	13 176
Hyror, garage	275 131	251 636
Hyror, p-platser	95 308	92 904
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-21 161	-7 524
Övriga ersättningar	6 758	3 939
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-2	-1
Summa nettoomsättning	3 673 080	3 406 327

* I årsavgifter bostäder ingår även el och vatten

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna statliga bidrag	0	126 016
Övriga rörelseintäkter	243	120
Summa övriga rörelseintäkter	243	126 136

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Reparationer	-3 277	-22 192
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-25 610	-25 610
Arrendeavgifter	-66 780	-48 387
Försäkringspremier	-41 885	-20 342
Systematiskt brandskyddsarbete	-17 994	-7 238
Serviceavtal	-28 359	-27 097
Obligatoriska besiktningar	-47 167	-22 500
Bevakningskostnader	-1 525	0
Snö- och halkbekämpning	0	-2 601
Förbrukningsinventarier	-8 236	-4 093
Vatten	-152 752	-134 194
Fastighetsel	-404 382	-451 709
Sophantering och återvinning	-31 330	-27 838
Förvaltningsarvode drift	-16 072	-55 757
Summa driftskostnader	-845 369	-849 559



Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-308 411	-297 000
IT-kostnader	-1 704	-2 075
Arvode, yrkesrevisorer	-19 125	-19 000
Övriga förvaltningskostnader	-7 094	-7 059
Kreditupplysningar	-2 456	-507
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-5 444	-5 250
Representation	-500	-534
Medlems- och föreningsavgifter	-5 710	0
Bankkostnader	-4 529	-2 382
Övriga externa kostnader	-11 828	-4 900
Summa övriga externa kostnader	-366 801	-338 707

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-57 300	-52 500
Sociala kostnader	-14 965	-16 495
Summa personalkostnader	-72 265	-68 995

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 148 410	-1 148 410
Summa av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-1 148 410	-1 148 410

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Övriga ränteintäkter	35 163	1 202
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	35 163	1 202

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 138 115	-1 178 296
Övriga räntekostnader	-799	-1 294
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 138 914	-1 179 590

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
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	-5 075 086	-3 926 676
	-5 075 086	-3 926 676
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 148 410	-1 148 427
	-1 148 410	-1 148 410
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-6 223 496	-5 075 086
Restvärde enligt plan vid årets slut	158 439 094	159 587 504

Varav

Byggnader	130 282 650	131 431 060
Mark	28 156 444	28 156 444

Taxeringsvärden

Byggnader	72 561 000	72 561 000
Mark	9 400 000	9 400 000
Totalt taxeringsvärde	81 961 000	81 961 000

Not 11 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	436	26 350
Summa övriga fordringar	436	26 350

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	21 543	20 342
Förutbetalt förvaltningsarvode	80 277	77 103
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	42 717	25 523
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	144 537	122 968

Not 13 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	827 300	2 018 111
Transaktionskonto	1 093 097	0
Summa kassa och bank	1 920 397	2 018 111

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	52 836 250	54 036 250
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	–600 000	–600 000
Nästa års omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut	–18 928 750	–15 578 750
Långfristig skuld vid årets slut	33 307 500	37 857 500

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	2,71%	2026-09-30	16 178 750,00	0,00	1 200 000,00	14 978 750,00
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			54 036 250,00	0,00	1 200 000,00	52 836 250,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår förfaller 19 528 750 kr varför denna del av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den kortfristiga skulden avser 600 000 kr löpande amortering och resterande 18 928 750 kr är för omförhandling då lånet förfaller inom 12 månader. Av den långfristiga skulden förfaller 33 307 500 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 49 836 250 kr.



Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	107 106	134 906
Upplupna elkostnader	78 497	59 288
Upplupna vattenavgifter	26 476	22 168
Upplupna kostnader för renhållning	5 374	3 577
Upplupna revisionsarvoden	15 250	15 250
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21 000	27 248
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	138 012	294 703
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	391 715	557 140

Not 16 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Företagsinteckning	85 000 000	85 000 000

Not 17 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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



Styrelsens underskrifter

Ystad den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Magnus Jonsson (Ordförande)

Agneta Engström

Niklas Håkansson

Per Håkansson

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

Gustaf Hallgren
Auktoriserad revisor



Verification

Transaction 09222115557540246804

Document

Årsredovisning 2024 - Brf Sockerhusen två
Main document
19 pages
Initiated on 2025-02-27 05:41:16 CET (+0100) by Dario Vrebac (DV)
Finalised on 2025-03-04 10:46:33 CET (+0100)

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 2025-02-28 13:45:15 CET (+0100)

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



The name returned by Swedish BankID was "KARIN AGNETA SYNNÖVE ENGSTRÖM"
Signed 2025-03-03 07:18:57 CET (+0100)

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



The name returned by Swedish BankID was "Niklas Håkansson"
Signed 2025-03-02 20:32:14 CET (+0100)

Per Håkansson (PH)
per.hakansson@blentagruppen.se



The name returned by Swedish BankID was "Per Olof Håkansson"
Signed 2025-03-03 13:47:23 CET (+0100)



Verification

Transaction 09222115557540246804

Gustaf Hallgren (GH)

KPMG

gustaf.hallgren@kpmg.se



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

Signed 2025-03-04 10:46:33 CET (+0100)

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 2024.

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 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.

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 2024 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 den dag som framgår av min elektroniska signatur

Gustaf Hallgren

Auktoriserad revisor

Verification

Transaction 09222115557540246838

Document

Revisionsberättelse Brf Sockerhusen två 2024

Main document

2 pages

Initiated on 2025-02-27 05:42:41 CET (+0100) by Dario Vrebac (DV)

Finalised on 2025-03-04 10:44:51 CET (+0100)

Initiator

Dario Vrebac (DV)

Riksbyggen

dario.vrebac@riksbyggen.se

Signatories

Gustaf Hallgren (GH)

KPMG

gustaf.hallgren@kpmg.se



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

Signed 2025-03-04 10:44:51 CET (+0100)

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

