

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

Bostadsrättsföreningen
Sockertoppen
Org nr: 769616-8157



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

Bilagor

Revisionsberättelse

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Sockertoppen får
härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2024-01-01 till 2024-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-06-15. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-01-09 och nuvarande stadgar registrerades 2016-09-20.

Föreningen har sitt säte i Staffanstorps kommun.

Årets resultat är lägre jämfört med föregående år. Detta beror till största del på ökade ränte-och driftkostnader. Driftkostnaderna har totalt ökat med ca. 156 tkr jämfört med föregående år.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full likviditetstäckning.

Kommande verksamhetsår har föreningen 1 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 750% till 229%.

I resultatet ingår avskrivningar med 323 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 578 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Brågarp 6:694 i Staffanstorps kommun. På fastigheten finns 13 byggnader med 54 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1985. Fastighetens adress är Sockertoppen i Staffanstorp.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	30
3 rum och kök	12
4 rum och kök	12

Total tomtarea 12 431 m²

Total bostadsarea 4 737 m²

Årets taxeringsvärde 55 921 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 55 921 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen är delaktig i Samfälligheten kyrkbyns antennsamfällighet. Föreningens andel är 54. Samfälligheten förvaltar en gemensamhetsanläggning som omfattar kabel-tv antenn inom området. Sockertoppen har under 2014 tecknat avtal med Comhem som levererar kabel-tv istället för samfälligheten.

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 314 tkr och planerat underhåll för 0 tkr.

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 reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 1 421 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 300 kr/m².

För de närmaste 30 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 41 738 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 391 tkr.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 421 tkr (300 kr/m²).

Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Dörrar och fönster	2016	
Markytor	2016	
Byte fönster	2013	Lgh 205
Byte balkongdörr	2013	Lgh 804
Trapphus	2013	Målning
Cykelställ	2012	Renovering
Div underhåll hyreslägenheter	2012	Lgh 903 & 205
Verktögsförråd	2012	Omdragning el
Förråd	2012	Läggning plattor
Trapphustak	2012	Omläggning papp
Lekplats	2011	Uppfräschning
Fönster	2010	Tätning
Entréer	2010	Målning
Förrådsdörrar	2010	Målning
Renovering av tvättstugor	2010	
Utbyte undercentraler	2010	
Underhåll	2018	Omläggning av papptak
Underhåll	2018	Underhållspolning samtliga lägenheter
Belysning utomhus	2019	
Underhåll	2020	Tvättning av tak
Rivning av garage, markarbeten samt renovering av förråd	2022	

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Birgitta Andersson	Ordförande	2026
Magnus Ek	Ledamot	2026
Anne-Louise Ternland	Sekreterare	2025
Catherine Blanc	Ledamot	2026
Agneta Danås	Ledamot	2025
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Oscar Mattsson	Suppleant	2025
Tina Nilsson	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
FAKTOR AB	Auktoriserad revisor	2025
Bengt Åke Öberg	Förtroendevald revisor	2025
Revisorssuppleanter		Mandat t.o.m ordinarie stämma
Klaudia Lukaszewicz		2025
Valberedning		Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ronny Hansson		2025
Majlis Aurér		2025
Mona Nilsson		2025

Firma tecknas av två ledamöter alternativt samtliga ledamöter.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 60 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 62 personer.

Föreningens årsavgift förblev oförändrad 2023-01-01.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 5 % från och med 2025-01-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 601 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.

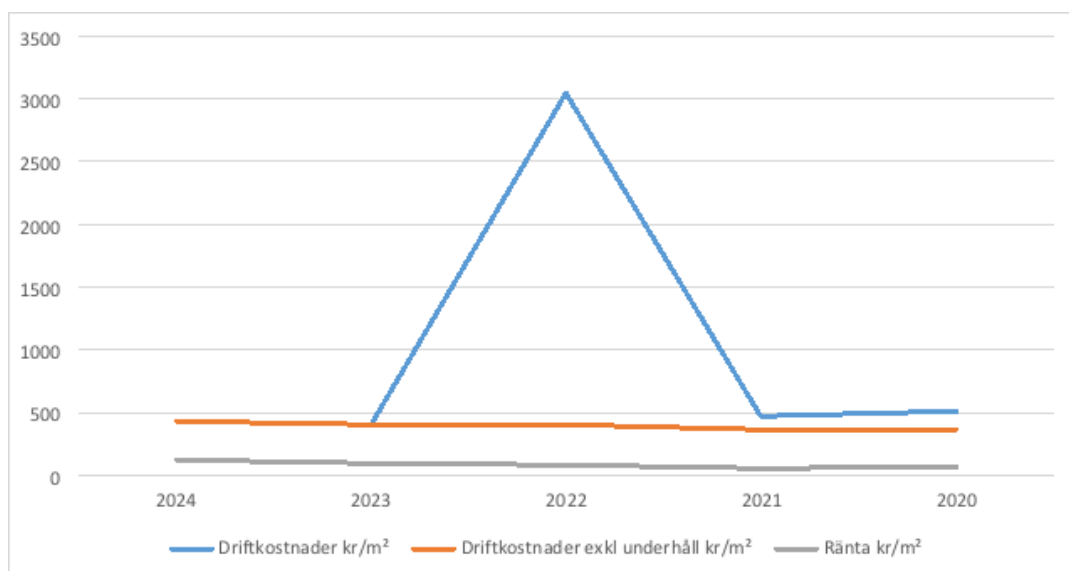
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	3 599	3 492	3 189	3 022	2 958
Rörelsens intäkter	3 609	3 492	3 190	3 023	2 960
Resultat efter finansiella poster*	255	488	-12 398	-115	-521
Årets resultat	255	488	-12 398	-115	-521
Resultat exkl avskrivningar	578	811	-12 107	173	-232
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-843	-374	-13 292	-1 012	-1 420
Balansomslutning	41 254	41 070	41 578	48 291	47 538
Årets kassaflöde	442	-153	-3 568	-3 414	3 086
Soliditet %*	29	29	27	49	50
Likviditet %	24	8	83	236	660
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	79	79	81	84	84
Avgifts- hyresbortfall %	13,0	12,6	12,8	12,8	13,0
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	601	581	546	537	522
Driftkostnader kr/kvm	426	393	3 047	462	504
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	426	393	396	354	361
Energikostnad kr/kvm*	194	169	170	156	145
Underhållsfond kr/kvm	550	250	0	618	476
Reservering till underhållsfond kr/kvm	300	250	250	250	251
Sparande kr/kvm*	122	171	95	145	94
Ränta kr/kvm	113	87	75	50	65
Skuldsättning kr/kvm*	5 989	5 989	5 989	4 723	4 723
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	5 989	5 989	5 989	4 723	4 723
Räntekänslighet %*	10,0	10,3	11,0	8,8	9,0

* 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	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	23 283 722	6 127 990	1 185 000	-19 222 279	487 507
Disposition enl. årsstämmobeslut				487 507	-487 507
Reservering underhållsfond			1 421 416	-1 421 416	
Årets resultat					254 998
Vid årets slut	23 283 722	6 127 990	2 606 416	-20 156 188	254 998

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-18 734 772
Årets resultat	254 998
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 421 416
Summa	-19 901 190

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	-19 901 190
--	--------------------

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	3 599 013	3 491 528
Övriga rörelseintäkter	Not 3	10 180	720
Summa rörelseintäkter		3 609 193	3 492 248
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 017 501	-1 861 397
Övriga externa kostnader	Not 5	-336 573	-356 921
Personalkostnader	Not 6	-138 735	-50 936
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-323 023	-323 023
Summa rörelsekostnader		-2 815 831	-2 592 277
Rörelseresultat		793 362	899 971
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	-4 291	118
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-534 073	-412 582
Summa finansiella poster		-538 364	-412 465
Resultat efter finansiella poster		254 998	487 507
Årets resultat		254 998	487 507

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	39 279 377	39 595 400
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	125 417	132 417
Summa materiella anläggningstillgångar		39 404 794	39 727 817
Summa anläggningstillgångar		39 404 794	39 727 817
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 12	263	183
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	173 644	107 552
Summa kortfristiga fordringar		173 907	107 735
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	1 675 712	1 234 163
Summa kassa och bank		1 675 712	1 234 163
Summa omsättningstillgångar		1 849 619	1 341 898
Summa tillgångar		41 254 413	41 069 714

Balansräkning

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	29 411 712	29 411 712
Fond för yttre underhåll	2 606 416	1 185 000
Summa bundet eget kapital	32 018 128	30 596 712
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-20 156 188	-19 222 279
Årets resultat	254 998	487 507
Summa fritt eget kapital	-19 901 190	-18 734 772
Summa eget kapital	12 116 938	11 861 940
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	21 457 500
Summa långfristiga skulder	21 457 500	12 871 300
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	6 913 800
Leverantörsskulder	Not 16	140 198
Skatteskulder	Not 17	206 796
Övriga skulder	Not 18	18 324
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	400 857
Summa kortfristiga skulder	7 679 975	16 336 475
Summa eget kapital och skulder	41 254 413	41 069 714

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	793 362	899 971
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	323 023	323 023
	1 116 385	1 222 994
Erhållen ränta	-4 291	118
Erlagd ränta	-534 073	-412 582
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	578 021	810 530
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-66 173	32 290
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-70 299	-995 840
Kassaflöde från den löpande verksamheten	441 549	-153 021
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	441 549	-153 021
Likvida medel vid årets början	1 234 163	1 387 184
Likvida medel vid årets slut	1 675 712	1 234 163

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviserar i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. 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.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120

Mark 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	2 845 271	2 753 508
Hyror, bostäder	944 955	904 216
Hyror, garage	156 000	155 000
Hyror, p-platser	114 000	110 018
Hyror, övriga	1 500	0
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	-429 164	-410 655
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-22 500	-8 500
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-17 990	-21 657
Rabatter	-4 200	0
Övriga ersättningar	11 147	9 610
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-6	-12
Summa nettoomsättning	3 599 013	3 491 528

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Övriga rörelseintäkter	10 180	720
Summa övriga rörelseintäkter	10 180	720

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	0	1
Reparationer	-313 927	-346 129
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-109 860	-96 936
Försäkringspremier	-97 275	-75 050
Kabel- och digital-TV	-46 092	-44 388
Systematiskt brandskyddsarbete	-1 698	0
Serviceavtal	-10 264	-25 906
Snö- och halkbekämpning	-12 335	-21 498
Förbrukningsinventarier	-29 304	-15 475
Vatten	-133 898	-130 011
Fastighetsel	-117 091	-124 018
Uppvärmning	-667 940	-544 995
Sophantering och återvinning	-156 606	-141 347
Förvaltningsarvode drift	-321 211	-295 645
Summa driftskostnader	-2 017 501	-1 861 397

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-246 338	-239 308
IT-kostnader	-11 673	-8 093
Arvode, yrkesrevisorer	-14 126	-11 250
Övriga förvaltningskostnader	-17 281	-10 750
Kreditupplysningar	-6 031	-181
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-11 460	-9 450
Medlems- och föreningsavgifter	-1 340	-1 340
Bankkostnader	-2 970	-2 555
Övriga externa kostnader	-25 354	-73 995
Summa övriga externa kostnader	-336 573	-356 921

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-95 100	-36 150
Sammanträdesarvoden	-12 800	-20 200
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-6 687	5 450
Sociala kostnader	-24 148	-36
Summa personalkostnader	-138 735	-50 936

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-316 023	-316 023
Avskrivning Installationer	-7 000	-7 000
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-323 023	-323 023

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	641	1 447
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	66
Övriga ränteintäkter	-4 932	-1 395
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	-4 291	118

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-534 033	-411 708
Övriga räntekostnader	-40	-874
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-534 073	-412 582

Not 10 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	35 256 186	35 256 186
Mark	7 687 416	7 687 416
Omklassificeringar m.m.	0	1 390 000
	42 943 602	44 333 602
Årets anskaffningar		
Byggnader	0	0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	42 943 602	44 333 602

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-3 348 202	-3 032 179
	-3 348 202	-3 032 179

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-316 023	-290 540
	-316 023	-290 540

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-3 664 225	-3 322 719
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	31 591 961	31 907 984
Mark	7 687 416	7 687 416

Taxeringsvärden

Bostäder	53 400 000	53 400 000
Lokaler	2 521 000	2 521 000

Totalt taxeringsvärde

	55 921 000	55 921 000
--	-------------------	-------------------

*varav byggnader**42 450 000**varav mark**13 471 000*

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Installationer	140 000	0
Omklassificeringar m.m.	0	0
	140 000	0
Årets anskaffningar		
Installationer	0	140 000
	0	140 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	140 000	140 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-7 583	0
	-7 583	0
Årets avskrivningar		
Installationer	-7 000	-7 000
	-7 000	-7 000
Akkumulerade avskrivningar		
Installationer	-14 583	-7 583
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-14 583	-7 583
Restvärde enligt plan vid årets slut	125 417	132 417
Varav		
Installationer	125 417	132 417

Not 12 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	263	183
Summa övriga fordringar	263	183

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	92 522	83 403
Förutbetalt förvaltningsarvode	8 541	8 226
Förutbetald kabel-tv-avgift	11 603	11 493
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	624	624
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	60 354	3 806
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	173 644	107 552

Not 14 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	20 810	20 169
Transaktionskonto	1 654 901	1 213 994
Summa kassa och bank	1 675 712	1 234 163

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	28 371 300	28 371 300
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-42 500	0
Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder till kreditinstitut	-6 871 300	-15 500 000
Långfristig skuld vid årets slut	21 457 500	12 871 300

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	0,81%	2025-12-30	6 871 300,00	0,00	0,00	6 871 300,00
STADSHYPOTEK	3,67%	2026-03-30	7 000 000,00	0,00	0,00	7 000 000,00
STADSHYPOTEK	2,77%	2026-04-30	6 000 000,00	0,00	0,00	6 000 000,00
STADSHYPOTEK	2,97%	2027-12-30	8 500 000,00	0,00	0,00	8 500 000,00
Summa			28 371 300,00	0,00	0,00	28 371 300,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska 6 871 300 kr villkorsändras och detta betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 14 500 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

Not 16 Leverantörsskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Leverantörsskulder	75 464	10 070
Ej reskontraförda leverantörsskulder	64 734	130 548
Summa leverantörsskulder	140 198	140 618

Not 17 Skatteskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skatteskulder	206 796	204 172
Summa skatteskulder	206 796	204 172

Not 18 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	7 101	28 332
Clearing	11 224	5 043
Summa övriga skulder	18 324	33 375

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	27 700	27 700
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	2 026
Upplupna elkostnader	13 098	18 031
Upplupna värmekostnader	96 053	89 724
Upplupna kostnader för renhållning	20 976	20 363
Upplupna revisionsarvoden	12 063	11 250
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 370	15 298
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	228 598	273 918
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	400 857	458 309

Not Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	28 500 000	24 815 742

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

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

Birgitta Andersson

Anne-Louise Ternland

Agneta Danås

Catherine Blanc

Magnus Ek

Min revisionsberättelse har lämnats
Faktor AB

Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor

Bengt-Åke Aurér
Förtroendevald revisor

Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 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.

Bostadsrättsförening Sockertoppen

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Bostadsrättsförening Sockertoppen 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

