

# Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

Bostadsrättsföreningen  
Sockertorget 1  
Org. nr: 769626–5003





---

# Innehållsförteckning

|                             |    |
|-----------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse..... | 3  |
| Resultaträkning.....        | 11 |
| Balansräkning.....          | 12 |
| Kassaflödesanalys.....      | 14 |
| Noter.....                  | 15 |

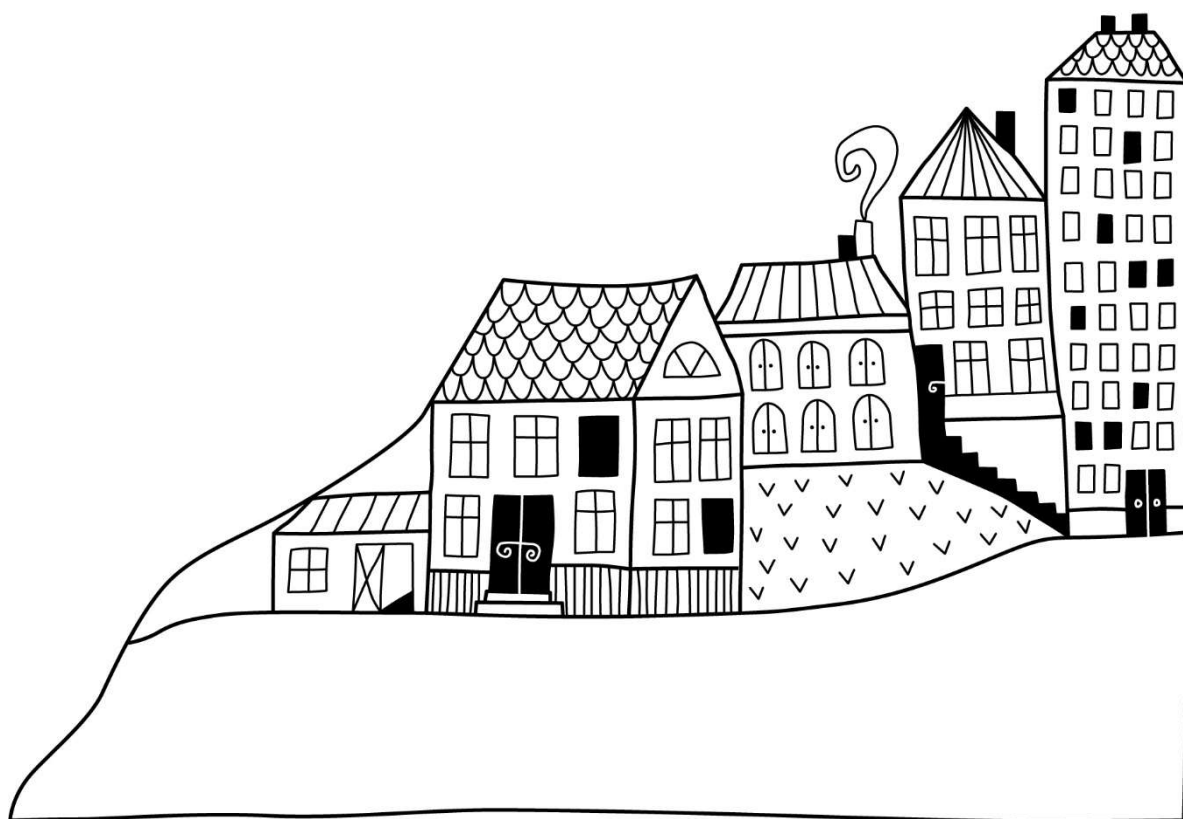
## Bilagor

Revisionsberättelse

Att bo i BRF

Ordlista

Styrelsens ord



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen  
Sockertorget 1 Org. nr: 769626-5003  
Sockertorget 1 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 2013-06-10. Stadgarna registrerades 2019-04-02.

Föreningen har sitt säte i Lunds kommun.

Årets resultat är bättre än förra året p.g.a. lägre driftkostnader och låg underhållskostnad under året.

Föreningens likviditet har varit oförändrad under året på 5 %.

Kommande verksamhetsår har föreningen två (2) 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 208 % till 162 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 375 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 056 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Sockerbiten 7, i Lunds kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 64 lägenheter samt 9 uthyrningslokaler. Byggnaderna är uppförda 2016. Fastigheternas adress är Fabriksgatan 10,12, Raffinadgatan 1 samt Fälggatan 2.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseförsäkring och fastighetsförsäkring Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

**Lägenhetsfördelning**

| Standard      | Antal |
|---------------|-------|
| 1 rum och kök | 6     |
| 2 rum och kök | 18    |
| 3 rum och kök | 20    |
| 4 rum och kök | 13    |
| 5 rum och kök | 7     |

**Dessutom tillkommer**

| Användning    | Antal |
|---------------|-------|
| Antal lokaler | 5     |
| Antal garage  | 46    |
| Antal garage  | 2     |

|                   |                      |
|-------------------|----------------------|
| Total tomtarea    | 2 927 m <sup>2</sup> |
| Total bostadsarea | 4 851 m <sup>2</sup> |
| Total lokalarea   | 478 m <sup>2</sup>   |

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 478 m<sup>2</sup>

|                               |                |
|-------------------------------|----------------|
| Årets taxeringsvärde          | 208 752 000 kr |
| Föregående års taxeringsvärde | 208 752 000 kr |

| Verksamhet                      | Yta m <sup>2</sup> | Verksamhet     | Löptid     | Kommentar             |
|---------------------------------|--------------------|----------------|------------|-----------------------|
| Sugoi City AB                   | 90                 | Restaurang     | 2026-09-30 |                       |
| Sugoi City AB                   | 35                 | Förråd         | 2026-09-30 |                       |
| Christoffer Göransson Bemergård | 61                 | Restaurang     | 2028-11-30 |                       |
| Salon C i Lund AB               | 53                 | Skönhetssalong | 2027-04-30 |                       |
| JWSP Capital AB                 | 88                 | Kontor         | 2026-01-31 |                       |
| Papada Pinwanna Nilsson         | 42                 | Butik          | 2028-02-28 |                       |
| Pia Näzell                      | 35                 | Förråd         | 2026-02-28 | Förlängning 6 månader |
| Pia Näzell                      | 39                 | Förråd         | 2026-02-28 | Förlängning 6 månader |
| Pia Näzell                      | 35                 | Förråd         | 2026-01-31 | Förlängning 1 månad   |



Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

**Föreningen har ingått följande avtal**

| <b>Leverantör</b>        | <b>Avtal</b>                |
|--------------------------|-----------------------------|
| Riksbyggen               | Ekonomisk förvaltning       |
| Riksbyggen               | Teknisk förvaltning         |
| Riksbyggen               | Fastighetsservice           |
| Kraftringen AB           | Fjärrvärme                  |
| Kraftringen AB           | Elnät, elhandel             |
| VA Syd AB                | Vatten och Avlopp           |
| Telia Sverige AB         | Telefon, TV och Wifi        |
| KTC Control AB           | Värme och Ventilation       |
| Brunata AB               | IMD                         |
| Axema Access Controll AB | Porttelefoni                |
| Thyssenkrupp Elevator AB | Hissar                      |
| Klottrets Fiende No 1 AB | Lokalvård och fasadsanering |
| Presto AB                | Brandskydd                  |
| RE&GO AB                 | Laddboxar el                |

Föreningen är delägare i GA:2, vilken avser gård, tillsammans med Brf Sockertorget 2. Föreningen är även medlem i Samfällighetsföreningen Sockerbruket vilken förvaltar GA:3 vad avser garage med tillhörande ventilation vilket ägs gemensamt med Brf Sockertorget 2, Brf Sockerbruket 1 och Brf Sockerbruket 2.



## 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 104 tkr och planerat underhåll för 53 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

### Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 1 632 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 306 kr/m<sup>2</sup>.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har gjorts enligt stadgarna 146 tkr (30 kr/m<sup>2</sup>) samt en extra reservering om 1486 tkr (279 kr/m<sup>2</sup>).

**Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.**

### Tidigare utfört underhåll

| Beskrivning                           | År   |
|---------------------------------------|------|
| Porttelefon                           | 2019 |
| Laddstolpar                           | 2019 |
| Installationer-belysning på innergård | 2020 |
| Solceller                             | 2023 |

### Årets utförda underhåll

| Beskrivning    | Belopp |
|----------------|--------|
| Filterbyte     | 25 900 |
| Underhåll hiss | 27 111 |

### Årets utförda installationer

| Beskrivning | Belopp |
|-------------|--------|
| Laddstolpar | 58 950 |

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

**Styrelse**

| <b>Ordinarie ledamöter</b> | <b>Uppdrag</b> | <b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b> |
|----------------------------|----------------|--------------------------------------|
| Karl Ageberg               | Ordförande     | 2025                                 |
| Albin Frantzich            | Ledamot        | 2025                                 |
| Torkel Falk                | Ledamot        | 2025                                 |
| Hedda Lillås               | Ledamot        | 2025                                 |
| Staffan Wikström           | Ledamot        | 2025                                 |

**Styrelsesuppleanter**

| <b>Uppdrag</b> | <b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b> |
|----------------|--------------------------------------|
| Suppleant      | 2025                                 |
| Suppleant      | 2025                                 |

**Revisorer och övriga funktionärer**

| <b>Ordinarie revisorer</b> | <b>Uppdrag</b>       | <b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b> |
|----------------------------|----------------------|--------------------------------------|
| Håkan Ekstrand             | Auktoriserad revisor | 2025                                 |

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

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Under räkenskapsåret har inga väsentliga händelser inträffat.

**Medlemsinformation**

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 110 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 108 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2024-01-01 då den höjdes med 30 %.

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

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 994 kr/m<sup>2</sup>/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 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.).



## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

| Nyckeltal i tkr                                                           | 2024    | 2023    | 2022    | 2021    | 2020    |
|---------------------------------------------------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Nettoomsättning*                                                          | 6 237   | 5 289   | 4 815   | 4 716   | 4 394   |
| Rörelsens intäkter                                                        | 6 271   | 5 541   | 5 034   | 4 741   | 4 412   |
| Resultat efter finansiella poster*                                        | 681     | 47      | 227     | 424     | 494     |
| Årets resultat                                                            | 681     | 47      | 227     | 424     | 494     |
| Resultat exkl. avskrivningar                                              | 2 056   | 1 394   | 1 556   | 1 747   | 1 805   |
| Resultat exkl. avskrivningar men<br>inkl. reservering till underhållsfond | 1 911   | 1 249   | 1 411   | 1 602   | 1 660   |
| Balansomslutning                                                          | 221 584 | 223 098 | 224 024 | 225 008 | 225 705 |
| Årets kassaflöde                                                          | -163    | -341    | 550     | 324     | -1 461  |
| Soliditet %*                                                              | 79      | 79      | 78      | 78      | 77      |
| Likviditet %                                                              | 5       | 5       | 6       | 9       | 53      |
| Årsavgift andel i % av totala<br>rörelseintäkter*                         | 77      | 73      | 72      | 76      | 76      |
| Avgifts- och hyresbortfall %                                              | 0,6     | 0,7     | 0,4     | 0,2     | 0,5     |
| Årsavgift kr/kvm upplåten med<br>bostadsrätt*                             | 994     | 831     | 748     | 739     | 693     |
| Driftkostnader kr/kvm                                                     | 309     | 405     | 397     | 319     | 249     |
| Driftkostnader exkl. underhåll kr/kvm                                     | 300     | 368     | 397     | 307     | 231     |
| Energikostnad kr/kvm*                                                     | 181     | 191     | 230     | 162     | 126     |
| Underhållsfond kr/kvm                                                     | 1 438   | 1 300   | 1 033   | 768     | 521     |
| Reservering till underhållsfond<br>kr/kvm                                 | 276     | 304     | 265     | 259     | 27      |
| Sparande kr/kvm*                                                          | 356     | 299     | 292     | 339     | 357     |
| Ränta kr/kvm                                                              | 310     | 262     | 147     | 137     | 147     |
| Skuldsättning kr/kvm*                                                     | 7 564   | 8 754   | 8 979   | 9 204   | 9 430   |
| Skuldsättning kr/kvm upplåten med<br>bostadsrätt*                         | 9 225   | 9 617   | 9 864   | 10 111  | 10 359  |
| Räntekänslighet %*                                                        | 9,3     | 11,6    | 13,2    | 13,7    | 14,9    |

\* 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    | Underhållsfond   | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Belopp vid årets början                           | 171 450 000        | 6 926 453        | -3 272 209          | 47 365         |
| Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut |                    | 1 486 470        | -1 486 470          |                |
| Disposition enl. årsstämmobeslut                  |                    |                  | 47 365              | -47 365        |
| Reservering underhållsfond                        |                    | 145 530          | -145 530            |                |
| Ianspråktagande av underhållsfond                 |                    | -53 011          | 53 011              |                |
| Årets resultat                                    |                    |                  |                     | 680 748        |
| <b>Vid årets slut</b>                             | <b>171 450 000</b> | <b>8 505 442</b> | <b>-4 803 833</b>   | <b>680 748</b> |

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

|                                         |                   |
|-----------------------------------------|-------------------|
| Balanserat resultat                     | -4 711 314        |
| Årets resultat                          | 680 748           |
| Årets fondreservering enligt stadgarna  | -145 530          |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 53 011            |
| <b>Summa</b>                            | <b>-4 123 084</b> |

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

|                                         |                   |
|-----------------------------------------|-------------------|
| Extra reservering till underhållsfonden | -1 486 470        |
| <b>Att balansera i ny räkning i kr</b>  | <b>-5 609 554</b> |

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

# Resultaträkning

| Belopp i kr                                       |       | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|---------------------------------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|
| Rörelseintäkter m.m.                              |       |                          |                          |
| Nettoomsättning                                   | Not 2 | 6 237 447                | 5 288 902                |
| Övriga rörelseintäkter                            | Not 3 | 33 069                   | 251 992                  |
| Summa rörelseintäkter                             |       | 6 270 516                | 5 540 894                |
| Rörelsekostnader                                  |       |                          |                          |
| Driftskostnader                                   | Not 4 | −1 820 975               | −2 157 120               |
| Övriga externa kostnader                          | Not 5 | −451 652                 | −475 958                 |
| Personalkostnader                                 | Not 6 | −109 614                 | −119 009                 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | −1 375 356               | −1 347 011               |
| Summa rörelsekostnader                            |       | −3 757 597               | −4 099 098               |
| Rörelseresultat                                   |       | 2 512 919                | 1 441 796                |
| Finansiella poster                                |       |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter  | Not 8 | 1 305                    | 3 520                    |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | Not 9 | −1 833 476               | −1 397 951               |
| Summa finansiella poster                          |       | −1 832 171               | −1 394 431               |
| Resultat efter finansiella poster                 |       | 680 748                  | 47 365                   |
| Årets resultat                                    |       | 680 748                  | 47 365                   |



# Balansräkning

| Belopp i kr                                   |        | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|-----------------------------------------------|--------|--------------------|--------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                             |        |                    |                    |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                  |        |                    |                    |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |        |                    |                    |
| Byggnader och mark                            | Not 10 | 219 118 885        | 220 419 736        |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar      |        | 0                  | 0                  |
| Inventarier, verktyg och installationer       | Not 11 | 841 251            | 856 806            |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>219 960 136</b> | <b>221 276 542</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>            |        | <b>219 960 136</b> | <b>221 276 542</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                  |        |                    |                    |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |        |                    |                    |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar           | Not 12 | 0                  | 167                |
| Övriga fordringar                             | Not 13 | 46 166             | 113 049            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | Not 14 | 259 560            | 226 198            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |        | <b>305 726</b>     | <b>339 414</b>     |
| <b>Kassa och bank</b>                         |        |                    |                    |
| Kassa och bank                                | Not 15 | 1 318 481          | 1 481 963          |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |        | <b>1 318 481</b>   | <b>1 481 963</b>   |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>            |        | <b>1 624 207</b>   | <b>1 821 377</b>   |
| <b>Summa tillgångar</b>                       |        | <b>221 584 343</b> | <b>223 097 919</b> |



# Balansräkning

| Belopp i kr                                     |        | 2024-12-31                   | 2023-12-31                   |
|-------------------------------------------------|--------|------------------------------|------------------------------|
| <strong>EGET KAPITAL OCH SKULDER</strong>       |        |                              |                              |
| <strong>Eget kapital</strong>                   |        |                              |                              |
| <strong>Bundet eget kapital</strong>            |        |                              |                              |
| Medlemsinsatser                                 |        | 171 450 000                  | 171 450 000                  |
| Fond för yttre underhåll                        |        | 8 505 442                    | 6 926 453                    |
| <strong>Summa bundet eget kapital</strong>      |        | <strong>179 955 442</strong> | <strong>178 376 453</strong> |
| <strong>Fritt eget kapital</strong>             |        |                              |                              |
| Balanserat resultat                             |        | -4 803 833                   | -3 272 209                   |
| Årets resultat                                  |        | 680 748                      | 47 365                       |
| <strong>Summa fritt eget kapital</strong>       |        | <strong>-4 123 084</strong>  | <strong>-3 224 844</strong>  |
| <strong>Summa eget kapital</strong>             |        | <strong>175 832 358</strong> | <strong>175 151 610</strong> |
| <strong>SKULDER</strong>                        |        |                              |                              |
| <strong>Långfristiga skulder</strong>           |        |                              |                              |
| Övriga skulder till kreditinstitut              | Not 16 | 13 300 000                   | 14 300 000                   |
| <strong>Summa långfristiga skulder</strong>     |        | <strong>13 600 000</strong>  | <strong>14 300 000</strong>  |
| <strong>Kortfristiga skulder</strong>           |        |                              |                              |
| Övriga skulder till kreditinstitut              | Not 16 | 31 450 000                   | 32 350 000                   |
| Leverantörsskulder                              | Not 17 | 153 393                      | 334 715                      |
| Skatteskulder                                   | Not 18 | 115 040                      | 115 040                      |
| Övriga skulder                                  | Not 19 | 75 983                       | 60 147                       |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter    | Not 20 | 657 569                      | 786 408                      |
| <strong>Summa kortfristiga skulder</strong>     |        | <strong>32 151 985</strong>  | <strong>33 646 310</strong>  |
| <strong>Summa eget kapital och skulder</strong> |        | <strong>221 584 343</strong> | <strong>223 097 919</strong> |



# Kassaflödesanalys

| Belopp i kr                                                                                   | 2024/2024                   | 2023/2023                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| <strong>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</strong>                                                     |                             |                             |
| Rörelseresultat                                                                               | 2 512 919                   | 1 441 796                   |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                                           |                             |                             |
| Avskrivningar                                                                                 | 1 375 356                   | 1 347 011                   |
|                                                                                               | <strong>3 888 276</strong>  | <strong>2 788 807</strong>  |
| Erhållen ränta                                                                                | 1 305                       | 3 520                       |
| Erlagd ränta                                                                                  | -1 838 221                  | -1 396 363                  |
| <strong>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</strong> | <strong>2 051 359</strong>  | <strong>1 395 964</strong>  |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital                                                 |                             |                             |
| Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)                                                     | 33 688                      | -68 780                     |
| Rörelseskulder (ökning +, minskning -)                                                        | -289 579                    | 225 275                     |
| <strong>Kassaflöde från den löpande verksamheten</strong>                                     | <strong>1 795 468</strong>  | <strong>1 552 459</strong>  |
| <strong>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</strong>                                                     |                             |                             |
| Investeringar i inventarier                                                                   | -58 950                     | -693 402                    |
| <strong>Kassaflöde från investeringsverksamheten</strong>                                     | <strong>-58 950</strong>    | <strong>-693 402</strong>   |
| <strong>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</strong>                                                    |                             |                             |
| Amortering av lån                                                                             | -1 900 000                  | -1 200 000                  |
| <strong>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</strong>                                    | <strong>-1 900 000</strong> | <strong>-1 200 000</strong> |
| <strong>ÅRETS KASSAFLÖDE</strong>                                                             |                             |                             |
| Årets kassaflöde                                                                              | -163 482                    | -340 943                    |
| Likvida medel vid årets början                                                                | 1 481 963                   | 1 822 906                   |
| Likvida medel vid årets slut                                                                  | 1 318 481                   | 1 481 963                   |
| Kassa och Bank BR                                                                             | 1 318 481                   | 1 481 963                   |



# 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 aviseras 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      |
| Installationer        | Linjär              | 10       |
| Installationer        | Linjär              | 15       |

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

## Not 2 Nettoomsättning

|                                        | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|----------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Årsavgifter, bostäder*                 | 4 259 976                | 3 276 852                |
| Hyror, bostäder                        | 6 000                    | 6 000                    |
| Hyror, lokaler                         | 627 032                  | 586 312                  |
| Hyror, garage                          | 621 401                  | 494 510                  |
| Hyres- och avgiftsbortfall, garage     | -38 800                  | -34 581                  |
| Vattenavgifter                         | 134 002                  | 127 603                  |
| Elavgifter                             | 295 077                  | 495 093                  |
| Kabel-tv-avgifter                      | 168 960                  | 168 960                  |
| Debiterad fastighetsskatt              | 54 360                   | 54 360                   |
| Övriga avgifter                        | 0                        | 5 220                    |
| Övriga ersättningar**                  | 109 429                  | 108 588                  |
| Övriga sidointäkter                    | 24                       | 0                        |
| Rörelsens sidointäkter & korrigeringar | -14                      | -15                      |
| <b>Summa nettoomsättning</b>           | <b>6 237 447</b>         | <b>5 288 902</b>         |

\*I årsavgifter ingår bland annat uppvärmning och avfallshantering.

\*\*Avser pant- och överlåtelseintäkter, övernattningsslägenhet, och administrationsavgift IMD

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

|                                     | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Erhållna statliga bidrag            | 0                        | 165 444                  |
| Övriga rörelseintäkter*             | 33 069                   | 38 248                   |
| Försäkringsersättningar             | 0                        | 48 300                   |
| <b>Summa övriga rörelseintäkter</b> | <b>33 069</b>            | <b>251 992</b>           |

\*Avser extradebitering utbytte av filter

**Not 4 Driftskostnader**

|                                      | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Underhåll                            | -53 011                  | -198 352                 |
| Reparationer                         | -103 733                 | -192 788                 |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -57 520                  | -57 520                  |
| Samfällighetsavgifter                | -65 255                  | -104 250                 |
| Försäkringspremier                   | -66 764                  | -55 809                  |
| Kabel- och digital-TV                | -173 120                 | -173 706                 |
| Systematiskt brandskyddsarbete       | -12 364                  | 0                        |
| Serviceavtal                         | -79 476                  | -87 893                  |
| Obligatoriska besiktningar           | -5 268                   | -25 198                  |
| Snö- och halkbekämpning              | -28 318                  | -9 215                   |
| Förbrukningsinventarier              | -8 988                   | -1 535                   |
| Vatten                               | -181 552                 | -137 182                 |
| Fastighetsel                         | -410 831                 | -460 642                 |
| Hushållsel                           | -9 063                   | 0                        |
| Uppvärmning                          | -469 515                 | -421 366                 |
| Sophantering och återvinning         | -76 992                  | -126 874                 |
| Förvaltningsarvode drift*            | -19 205                  | -104 789                 |
| <b>Summa driftskostnader</b>         | <b>-1 820 975</b>        | <b>-2 157 120</b>        |

\*Avser fastighetsskötsel, f.g. år förekom uppräskning av rabatter och högre skötselkostnader



**Not 5 Övriga externa kostnader**

|                                            | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|--------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Förvaltningsarvode administration          | -387 190                 | -381 104                 |
| Lokalkostnader                             | -5 521                   | 0                        |
| IT-kostnader                               | -5 989                   | -1 436                   |
| Arvode, yrkesrevisorer                     | -16 813                  | -15 875                  |
| Övriga förvaltningskostnader               | -2 926                   | -463                     |
| Kreditupplysningar                         | -5 234                   | -2 345                   |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -11 460                  | -18 228                  |
| Representation                             | 0                        | -5 408                   |
| Kontorsmateriel                            | 0                        | -175                     |
| Telefon och porto                          | 0                        | -2 298                   |
| Konstaterade förluster hyror/avgifter      | -159                     | 0                        |
| Bankkostnader                              | -3 917                   | -3 828                   |
| Övriga externa kostnader                   | -12 443                  | -44 798                  |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>      | <b>-451 652</b>          | <b>-475 958</b>          |

**Not 6 Personalkostnader**

|                                | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|--------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Styrelsearvoden                | -85 950                  | -85 044                  |
| Sociala kostnader              | -23 664                  | -33 965                  |
| <b>Summa personalkostnader</b> | <b>-109 614</b>          | <b>-119 009</b>          |

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

|                                                                | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|----------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Avskrivning Byggnader                                          | -1 300 851               | -1 300 851               |
| Avskrivning Installationer                                     | -74 505                  | -46 160                  |
| <b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b> | <b>-1 375 356</b>        | <b>-1 347 011</b>        |

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

|                                                               | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|---------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Ränteintäkter från bankkonton                                 | 0                        | 1 311                    |
| Ränteintäkter från hyres/kundfordringar                       | 538                      | 2 182                    |
| Övriga ränteintäkter                                          | 767                      | 27                       |
| <b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b> | <b>1 305</b>             | <b>3 520</b>             |



**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

|                                                         | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|---------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Räntekostnader för fastighetslån                        | -1 831 414               | -1 397 295               |
| Övriga räntekostnader                                   | -2 062                   | -656                     |
| <b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b> | <b>-1 833 476</b>        | <b>-1 397 951</b>        |

**Not 10 Byggnader och mark****Anskaffningsvärden**

|                                                        | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|--------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Vid årets början</b>                                |                    |                    |
| Byggnader                                              | 156 102 100        | 156 102 100        |
| Mark                                                   | 73 797 900         | 73 797 900         |
|                                                        | <b>229 900 000</b> | <b>229 900 000</b> |
| <b>Årets anskaffningar</b>                             |                    |                    |
| Byggnader                                              | 58 950             | 0                  |
| Mark                                                   |                    | 0                  |
|                                                        | <b>58 950</b>      | <b>0</b>           |
| <b>Avyttringar och utrangeringar</b>                   |                    |                    |
| Avyttring och utrangeringar byggnader                  |                    | 0                  |
|                                                        | <b>0</b>           | <b>0</b>           |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>          | <b>229 958 950</b> | <b>229 900 000</b> |
| <b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>          |                    |                    |
| <b>Vid årets början</b>                                |                    |                    |
| Byggnader                                              | -9 480 264         | -8 179 413         |
|                                                        | <b>-9 480 264</b>  | <b>-8 179 413</b>  |
| <b>Årets avskrivningar</b>                             |                    |                    |
| Årets avskrivning byggnader                            | -1 300 851         | -1 300 851         |
|                                                        | <b>-1 300 851</b>  | <b>-1 300 851</b>  |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b> | <b>-10 781 115</b> | <b>-9 480 264</b>  |
| <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>            | <b>219 118 885</b> | <b>220 419 736</b> |
| <b>Varav</b>                                           |                    |                    |
| Byggnader                                              | 145 320 985        | 146 621 836        |
| Mark                                                   | 73 797 900         | 73 797 900         |
| <b>Taxeringsvärden</b>                                 |                    |                    |
| Bostäder                                               | 203 000 000        | 203 000 000        |
| Lokaler                                                | 5 752 000          | 5 752 000          |
| <b>Totalt taxeringsvärde</b>                           | <b>208 752 000</b> | <b>208 752 000</b> |
| <i>varav byggnader</i>                                 | <i>132 457 000</i> | <i>132 457 000</i> |
| <i>varav mark</i>                                      | <i>76 295 000</i>  | <i>76 295 000</i>  |

**Not 11 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

|                                                        | 2024-12-31       | 2023-12-31      |
|--------------------------------------------------------|------------------|-----------------|
| <b>Vid årets början</b>                                |                  |                 |
| Installationer                                         | 972 890          | 279 488         |
|                                                        | <b>972 890</b>   | <b>279 488</b>  |
| <b>Årets anskaffningar</b>                             |                  |                 |
| Installationer                                         | 58 950           | 693 402         |
|                                                        | <b>58 950</b>    | <b>693 402</b>  |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>          | <b>1 031 840</b> | <b>972 890</b>  |
| <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>          |                  |                 |
| <b>Vid årets början</b>                                |                  |                 |
| Installationer                                         | -116 084         | -69 924         |
|                                                        | <b>-116 084</b>  | <b>-69 924</b>  |
| <b>Årets avskrivningar</b>                             |                  |                 |
| Installationer                                         | -74 505          | -46 160         |
|                                                        | <b>-74 505</b>   | <b>-46 160</b>  |
| <b>Akkumulerade avskrivningar</b>                      |                  |                 |
| Installationer                                         | -190 589         | -116 084        |
|                                                        | <b>-190 589</b>  | <b>-116 084</b> |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b> | <b>-190 589</b>  | <b>-116 084</b> |
| <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>            | <b>841 251</b>   | <b>856 806</b>  |
| <b>Varav</b>                                           |                  |                 |
| Installationer                                         | 841 251          | 856 806         |

**Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

|                                                  | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--------------------------------------------------|------------|------------|
| Avgifts- och hyresfordringar                     | 0          | 167        |
| <b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b> | <b>0</b>   | <b>167</b> |

**Not 13 Övriga fordringar**

|                                | 2024-12-31    | 2023-12-31     |
|--------------------------------|---------------|----------------|
| Skattekonto                    | 37 025        | 26             |
| Momsfordringar                 | 9 141         | 105 507        |
| Andra kortfristiga fordringar  | 0             | 7 516          |
| <b>Summa övriga fordringar</b> | <b>46 166</b> | <b>113 049</b> |



**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                                                           | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Förutbetalda försäkringspremier                           | 74 651         | 66 764         |
| Förutbetalt förvaltningsarvode                            | 95 275         | 93 444         |
| Förutbetald kabel-tv-avgift                               | 0              | 42 820         |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter       | 89 634         | 23 170         |
| <b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>259 560</b> | <b>226 198</b> |

**Not 15 Kassa och bank**

|                             | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Bankmedel                   | 800 000          | 0                |
| Transaktionskonto           | 518 481          | 1 481 963        |
| <b>Summa kassa och bank</b> | <b>1 318 481</b> | <b>1 481 963</b> |

**Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut**

|                                                                     | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|---------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Inteckningslån                                                      | 44 750 000        | 46 650 000        |
| Nästa års omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut | -30 250 000       | -31 150 000       |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut    | -1 200 000        | -1 200 000        |
| <b>Långfristig skuld vid årets slut</b>                             | <b>13 300 000</b> | <b>14 300 000</b> |

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

| Kreditgivare | Räntesats* | Villkorsändringsdag | Ing.skuld            | Nya lån/ Omsatta lån | Årets amorteringar  | Utg.skuld            |
|--------------|------------|---------------------|----------------------|----------------------|---------------------|----------------------|
| SEB          | 4,17%      | Rörligt             | 15 750 000,00        | -15 650 000,00       | 100 000,00          | 0,00                 |
| SEB          | 3,46%      | Rörligt             | 15 400 000,00        | -14 350 000,00       | 1 050 000,00        | 0,00                 |
| SEB          | 4,17%      | 2025-03-18          | 0,00                 | 350 000,00           | 350 000,00          | 0,00                 |
| SEB          | 4,17%      | 2025-03-28          | 0,00                 | 15 650 000,00        | 300 000,00          | 15 350 000,00        |
| SEB          | 3,46%      | 2025-07-28          | 15 500 000,00        | 0,00                 | 100 000,00          | 15 400 000,00        |
| SEB          | 3,19%      | 2032-12-28          | 0,00                 | 14 000 000,00        | 0,00                | 14 000 000,00        |
| <b>Summa</b> |            |                     | <b>46 650 000,00</b> | <b>0,00</b>          | <b>1 900 000,00</b> | <b>44 750 000,00</b> |

\*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisas 30 250 000 kr samt amorteringen på 1 200 000 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånet under kommande år. Resterande del av lånen på 15 500 000 kr förfaller mellan 2 och 5 år och efter fem år förfaller 14 000 000 kr.

**Not 17 Leverantörsskulder**

|                                      | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|--------------------------------------|----------------|----------------|
| Leverantörsskulder                   | 153 393        | 334 688        |
| Ej reskontraförda leverantörsskulder | 0              | 27             |
| <b>Summa leverantörsskulder</b>      | <b>153 393</b> | <b>334 715</b> |



**Not 18 Skatteskulder**

|                            | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|----------------------------|----------------|----------------|
| Skatteskulder              | 115 040        | 115 040        |
| <b>Summa skatteskulder</b> | <b>115 040</b> | <b>115 040</b> |

**Not 19 Övriga skulder**

|                             | 2024-12-31    | 2023-12-31    |
|-----------------------------|---------------|---------------|
| Mottagna depositioner       | 38 000        | 38 000        |
| Skuld för moms              | 37 983        | 22 147        |
| <b>Summa övriga skulder</b> | <b>75 983</b> | <b>60 147</b> |

**Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                                           | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna sociala avgifter                                 | 27 005         | 24 743         |
| Upplupna räntekostnader                                   | 6 989          | 11 734         |
| Upplupna driftskostnader                                  | 1 848          | 0              |
| Upplupna elkostnader                                      | 49 492         | 46 947         |
| Upplupna vattenavgifter                                   | 47 627         | 41 715         |
| Upplupna värmekostnader                                   | 66 347         | 68 773         |
| Upplupna kostnader för renhållning                        | 6 483          | 9 761          |
| Upplupna revisionsarvoden                                 | 16 000         | 14 500         |
| Upplupna styrelsearvoden                                  | 85 950         | 78 750         |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter       | 1 433          | 0              |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter       | 6 572          | 13 627         |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter                | 341 823        | 475 858        |
| <b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>657 569</b> | <b>786 408</b> |

**Not 21 Ställda säkerheter**

|                        | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|------------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckningar | 58 450 000 | 58 450 000 |

**Not 22 Ställda säkerheter**

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser.



## Styrelsens underskrifter

---

Lund, det datum som framgår av digital signatur

---

Karl Ageberg

---

Staffan Wikström

---

Torkel Falk

---

Albin Frantzich

---

Hedda Lillås

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-  
Faktor AB  
Ystad

---

Håkan Ekstrand  
Auktoriserad revisor  
Faktor AB



# Verification

Transaction 09222115557544070058

## Document

Årsredovisning 2024 brf Sockertorget 1 final  
Main document  
23 pages  
Initiated on 2025-04-11 14:24:41 CEST (+0200) by  
Alexander Gyllenstierna (AG)  
Finalised on 2025-04-20 15:31:27 CEST (+0200)

## Initiator

Alexander Gyllenstierna (AG)  
Riksbyggen  
alexander.gyllenstierna@riksbyggen.se

## Signatories

Karl Ageberg (KA)  
karl.ageberg@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "KARL  
MARTIN AGEBERG"  
Signed 2025-04-12 11:32:34 CEST (+0200)

Albin Frantzich (AF)  
albin.frantzich@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "ALBIN  
FRANTZICH"  
Signed 2025-04-14 21:20:38 CEST (+0200)

Hedda Lillås (HL)  
heddalillaas@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Hedda  
Karin Reet Lillås"  
Signed 2025-04-12 12:25:38 CEST (+0200)

Staffan Wikström (SW)  
jentomwik@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "STAFFAN  
WIKSTRÖM"  
Signed 2025-04-11 14:35:56 CEST (+0200)



# Verification

Transaction 09222115557544070058

Torkel Falk (TF)  
*torkel\_falk@msn.com*



---

*The name returned by Swedish BankID was "Bo Torkel Falk"*  
*Signed 2025-04-11 15:05:50 CEST (+0200)*

Håkan Ekstrand (HE)  
*hakan.ekstrand@faktor.se*



---

*The name returned by Swedish BankID was "Pål Håkan Andreas Ekstrand"*  
*Signed 2025-04-20 15:31:27 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 Sockertorget 1**

Org.nr 769626-5003

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sockertorget 1 för räkenskapsåret 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 2024-12-31 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 för föreningen.

#### *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 de 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. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### *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 Sockertorget 1 för räkenskapsåret 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 betryggande sätt.

#### ***Revisorns ansvar***

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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.

Ystad, signeras och dateras digitalt

Faktor AB

Håkan Ekstrand  
Auktoriserad revisor

---

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

**Important:** Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



---

All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more: <https://www.wolterskluwer.com/sv-se/solutions/capego/capego-smartsign/trust-center-sweden>

2025-04-20 13:30:03 UTC+00:00

**Pål Håkan Andreas Ekstrand**



SE BankID - eb629b16-2111-4ad4-8438-1650c76ed045

# Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsas 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.

# Brf Sockertorget 1

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för Brf Sockertorget 1 i samarbete med  
Riksbyggen*

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

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

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)

