

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Sockertorget 1
Org nr: 769626–5003

2022-01-01 – 2022-12-31



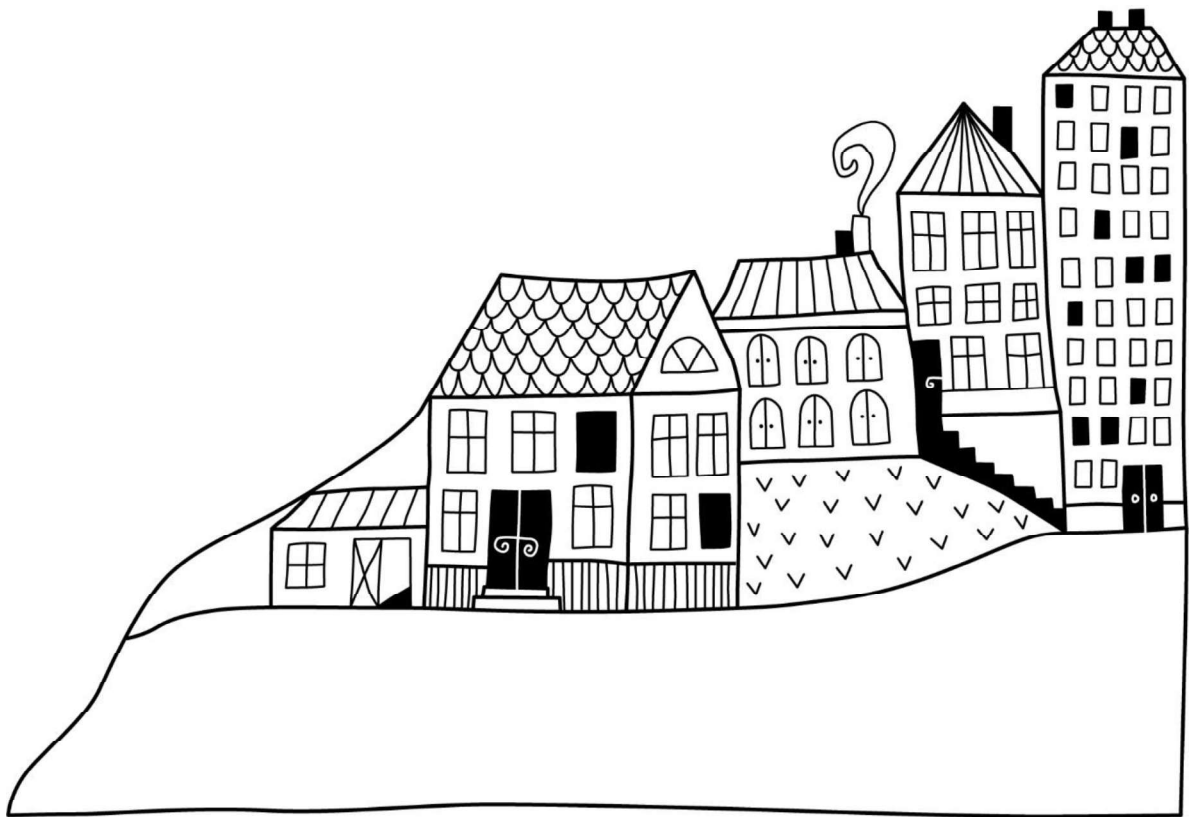


Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

Bilagor

Revisionsberättelse
Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen
Sockertorget 1 får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2022-01-01 till 2022-12-31

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. Föreningen tog beslut om att byta stadgar för att möta förändringen i lagen om ekonomiska föreningar på extrastämma 18 juni 2017 samt på den ordinarie årsstämman 31 maj 2017. Stadgarna registrerades 2019-04-02.

Föreningen har sitt säte i Lunds kommun.

Årets resultat är sämre än föregående år, bland annat p.g.a. ökade driftkostnader.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 9 % till 6 %.

Kommande verksamhetsår har föreningen två 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 53 % till 208 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 329 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 556 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 478 m², vilket motsvarar 9 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

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
Förrådslokaler	4
Antal garage, varav 12 med laddare	46
Antal MC-garage	2

Total tomtarea 2 927 m²

Bostäder bostadsrätt 4 851 m²

Total bostadsarea 4 851 m²

Lokaler hyresrätt 478 m²

Total lokalarea 478 m²

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 478 m²

Årets taxeringsvärde 208 752 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 146 398 000 kr

Verksamhet	Yta m²	Verksamhet	Löptid	Kommentar
Sugoi City AB	90	Restaurang	2023-09-30	
Sugoi City AB	35	Förråd	2023-09-30	
Christoffer Göransson Bemergård	61	Restaurang	2025-11-30	
Charlotte Nilsson	53	Skönhetssalong	2024-04-30	
JWSP Capital AB	88	Kontor	2026-01-31	
Papada Pinwana Nilsson	42	Butik	2025-02-28	
Pia Näzell	35	Förråd	2023-02-28	Förlängning 6 månader
Pia Näzell	39	Förråd	2023-02-28	Förlängning 6 månader
Pia Näzell	35	Förråd	2023-01-31	Förlängning 1 månad

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetservice
Kraftringen	Fjärrvärme
Kraftringen	Elnät, elhandel
VA Syd	Vatten och Avlopp

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 205 tkr och planerat underhåll för 0 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 1 513 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 315 kr/m².

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har gjorts enligt stadgarna 146 tkr (30 kr/m²). Styrelsen föreslår en extra avsättning om 1 265 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	År
Beskrivning	
Porttelefoni	2019
Laddstolpar	2019
Installationer-belysning på innergård	2020

Inga underhåll har utförts under 2022.

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Patrik Kjellberg	Ordförande	2023
Jörgen Appelfrid	Ledamot	2023
Daniel Rasmusson	Ledamot	2023
Sara Lawett	Ledamot	2023

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Annika Lindström	Suppleant	2023
Helena Wennström	Suppleant	2023
Irina Halling	Suppleant	2023

Valberedning	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Karl Agerberg	Valberedning	2023
Therese Polonyi	Valberedning	2023

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Håkan Ekstrand, Faktor AB	Auktoriserad revisor	2023

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

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 106 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 16 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 16 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 106 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-01-01 då den höjdes med 5 %.

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

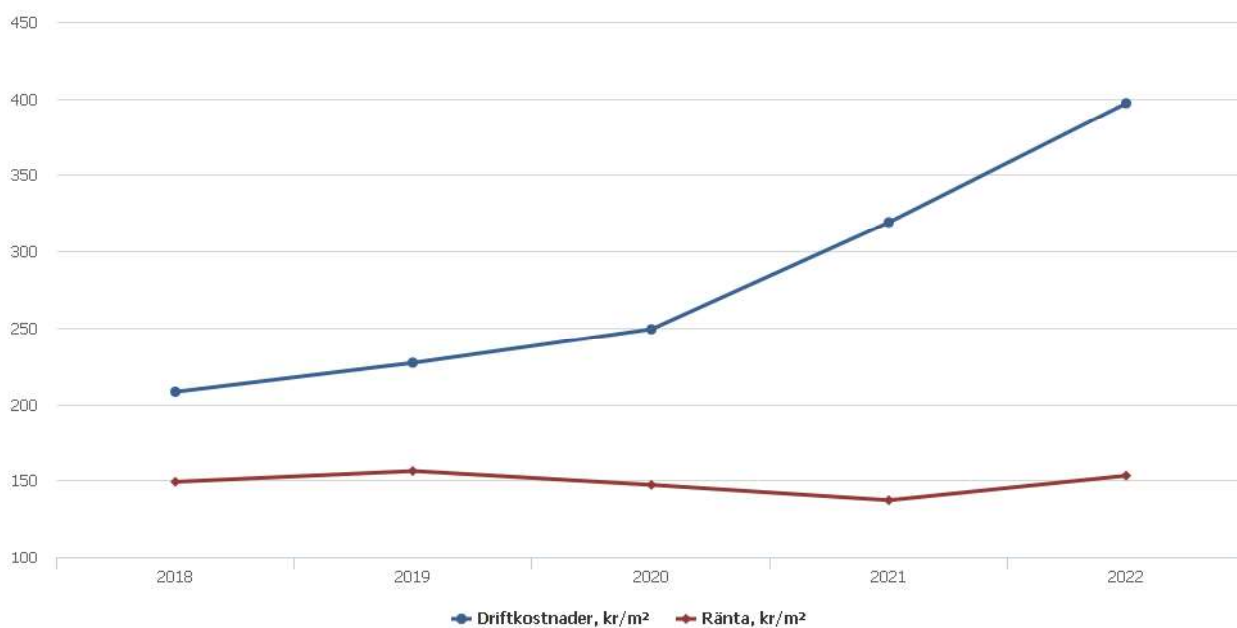
Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 643 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 9 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.).

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	4 506	4 434	4 202	4 205	4 127
Resultat efter finansiella poster	227	424	494	575	830
Resultat exkl. avskrivningar	1 556	1 747	1 805	1 884	2 130
Resultat exkl. avskrivningar men inkl. avsättning till underhållsfond	1 411	336	425	1 739	1 985
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	27	265	259	30	30
Soliditet %	78	78	77	76	76
Likviditet % inkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	6	9	53	124	96
Likviditet % exkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	196	162	*	*	*
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	643	643	643	643	634
Driftkostnader, kr/m ²	397	319	249	227	208
Ränta, kr/m ²	153	137	147	156	149
Lån, kr/m ²	8 979	9 204	9 430	10 030	10 255

* Nyckeltal finns ej tidigare år



Nettoomsättning: Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	171 450 000	4 093 805	-1 090 538	423 521
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		1 265 470	-1 265 470	
Disposition enl. årsstämmobeslut			423 521	-423 521
Reservering underhållsfond		145 530	-145 530	
Ianspråktagande av underhållsfond		0	0	
Överföring från uppskrivningsfonden			0	
Årets resultat				227 456
Vid årets slut	171 450 000	5 504 805	-2 078 017	227 456

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 932 486
Årets resultat	227 456
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-145 530
Summa	-1 850 561

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Extra reservering till underhållsfonden	-1 265 470
Att balansera i ny räkning i kr	-3 116 031

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 506 136	4 433 540
Övriga rörelseintäkter	Not 3	527 710	307 156
Summa rörelseintäkter		5 033 847	4 740 696
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 117 112	-1 698 546
Övriga externa kostnader	Not 5	-471 385	-437 494
Personalkostnader	Not 6	-86 786	-130 044
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 328 800	-1 323 929
Summa rörelsekostnader		-4 004 083	-3 590 012
Rörelseresultat		1 029 764	1 150 684
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	11 962	3 102
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-814 270	-730 264
Summa finansiella poster		-802 308	-727 162
Resultat efter finansiella poster		227 456	423 521
Årets resultat		227 456	423 521

Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	221 720 587	223 021 438
Maskiner och andra tekniska anläggningar		0	0
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	209 564	237 513
Summa materiella anläggningstillgångar		221 930 151	223 258 950
Summa anläggningstillgångar		221 930 151	223 258 950
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	51 830	13 779
Övriga fordringar	Not 13	3	131 236
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	218 801	331 179
Summa kortfristiga fordringar		270 634	476 194
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	1 822 906	1 272 940
Summa kassa och bank		1 822 906	1 272 940
Summa omsättningstillgångar		2 093 540	1 749 134
Summa tillgångar		224 023 691	225 008 085



Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		171 450 000	171 450 000
Fond för yttre underhåll		5 504 805	4 093 805
Summa bundet eget kapital		176 954 805	175 543 805
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 078 016	-1 090 538
Årets resultat		227 456	423 521
Summa fritt eget kapital		-1 850 561	-667 016
Summa eget kapital		175 104 245	174 876 789
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	16 100 000	31 700 000
Summa långfristiga skulder		16 100 000	31 700 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	31 750 000	17 350 000
Leverantörsskulder	Not 17	181 692	316 323
Skatteskulder	Not 18	57 520	87 960
Övriga skulder	Not 19	84 345	59 201
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	745 890	617 812
Summa kortfristiga skulder		32 819 446	18 431 296
Summa eget kapital och skulder		224 023 691	225 008 085



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	227 456	423 521
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	1 328 800	1 323 929
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 556 256	1 747 450
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	205 560	-250 027
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-11 850	80 042
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 749 966	1 577 465
Investeringsverksamheten		
Investeringar i inventarier	0	-53 138
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-53 138
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-1 200 000	-1 200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 200 000	-1 200 000
Årets kassaflöde	549 966	324 327
Likvidamedel vid årets början	1 272 939	948 612
Likvidamedel vid årets slut	1 822 906	1 272 939

Uppllysning om betalda räntor

För erhållen och betald ränta se notförteckning

I kassaflödesanalysen redovisas både den långfristiga och den kortfristiga delen av föreningens skulder till kreditinstitut under finansieringsverksamheten. Förändring av kortfristiga skulder är därmed justerad för övriga skulder till kreditinstitut.

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) 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

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 120 912	3 120 912
Hyror, bostäder	6 000	6 000
Hyror, lokaler	528 480	514 604
Hyror, garage	484 107	471 800
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-18 188	-9 973
Rabatter	0	-16 250
Vattenavgifter	110 567	121 448
Elavgifter	230 002	180 743
Debiterad fastighetsskatt-	44 256	44 256
Summa nettoomsättning	4 506 136	4 433 540

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Kabel-tv-avgifter	168 960	168 960
Övriga avgifter	30 520	20 958
Övriga ersättningar*	109 825	92 147
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-9	-7
Erhållna skadestånd**	60 000	0
Övriga rörelseintäkter	37 686	25 098
Försäkringsersättningar***	120 728	0
Summa övriga rörelseintäkter	527 710	307 156

*Avser pant- och överlåtelseintäkter; övernattningsslagenhet med mera.

**Avser JM AB

***Folksam

Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Underhåll	0	-60 384
Reparationer*	-205 244	-133 482
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-57 520	-43 980
Samfällighetsavgifter	-50 000	-53 125
Försäkringspremier	-49 941	-47 905
Kabel- och digital-TV	-171 317	-170 794
Systematiskt brandskyddsarbete	-19 747	-4 232
Serviceavtal	-103 551	-86 734
Obligatoriska besiktningar	-77 340	-4 918
Snö- och halkbekämpning	-10 435	-15 251
Drift och förbrukning, övrigt	-9 035	-9 035
Förbrukningsinventarier	-8 589	-44 670
Vatten	-200 040	-124 275
Fastighetsel	-687 197	-308 680
Uppvärmning	-340 108	-432 532
Sophantering och återvinning	-93 395	-80 998
Förvaltningsarvode drift**	-33 654	-77 552
Summa driftskostnader	-2 117 112	-1 698 546

*Avser bland annat vattenskador om 170 tkr

**Avser fastighetsskötsel

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Förvaltningsarvode	-370 200	-366 663
IT-kostnader	-2 731	-3 034
Arvode, yrkesrevisorer	-11 682	-15 675
Övriga förvaltningskostnader	-1 628	-13 691
Kreditupplysningar	-4 047	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-14 242	-7 616
Representation	-1 528	-400
Kontorsmateriel	-338	0
Telefon och porto	-3 398	-2 430
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-59
Bankkostnader	-2 700	-600
Övriga externa kostnader	-58 891	-27 325
Summa övriga externa kostnader	-471 385	-437 494

Not 6 Personalkostnader

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Styrelsearvoden	-73 500	-105 443
Sociala kostnader	-13 286	-24 601
Summa personalkostnader	-86 786	-130 044

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 300 851	-1 300 851
Avskrivning Installationer	-27 949	-23 078
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-1 328 800	-1 323 929

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	11 944	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	15	3 102
Övriga ränteintäkter	3	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	11 962	3 102

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-784 665	-729 991
Övriga räntekostnader	-29 605	-273
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-814 270	-730 264

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Byggnader	156 102 100	156 102 100
Mark	73 797 900	73 797 900
	229 900 000	229 900 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	229 900 000	229 900 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-6 878 562	-5 577 711
	-6 878 562	-5 577 711
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 300 851	-1 300 851
	-1 300 851	-1 300 851
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-8 179 413	-6 878 562
Restvärde enligt plan vid årets slut	221 720 587	223 021 438
Varav		
Byggnader	147 922 687	149 223 538
Mark	73 797 900	73 797 900
Taxeringsvärden		
Bostäder	203 000 000	142 000 000
Lokaler	5 752 000	4 398 000
Totalt taxeringsvärde	208 752 000	146 398 000
<i>varav byggnader</i>	<i>132 457 000</i>	<i>93 034 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>76 295 000</i>	<i>53 364 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Installationer	279 488	226 351
	279 488	226 351
Årets anskaffningar		
Installationer	0	53 138
	0	53 138
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	279 488	279 489
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-41 975	-18 898
	-41 975	-18 898
Årets avskrivningar		
Installationer	-27 949	-23 078
	-27 949	-23 078
Akkumulerade avskrivningar		
Installationer	-41 975	-18 898
	-41 975	-18 898
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-41 975	-18 898
Restvärde enligt plan vid årets slut	237 513	207 453
Varav		
Installationer	237 513	207 453

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	51 830	13 779
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	51 830	13 779

Not 13 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	3	11 160
Momsfordringar*	0	113 255
Andra kortfristiga fordringar	0	6 821
Summa övriga fordringar	3	131 236

**För stor momsfordran 2021, kostnadsförd 2022*

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	55 809	49 941
Förutbetalt förvaltningsarvode	93 878	92 653
Förutbetald kabel-tv-avgift	43 421	42 796
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	115
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25 694	145 674
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	218 801	331 179

Not 15 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Transaktionskonto	1 822 906	1 272 940
Summa kassa och bank	1 822 906	1 272 940

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	47 850 000	49 050 000
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-30 550 000	-17 350 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 200 000	-1 200 000
Långfristig skuld vid årets slut	16 100 000	31 700 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SEB		2022-07-28	16 550 000,00	-16 350 000,00	200 000,00	0,00
SEB	0,75%	2023-07-28	15 700 000,00	0,00	100 000,00	15 600 000,00
SEB	3,16%	2023-07-28	0,00	16 350 000,00	200 000,00	16 150 000,00
SEB	2,39%	2024-07-28	16 800 000,00	0,00	700 000,00	16 100 000,00
Summa			49 050 000,00	0,00	1 200 000,00	47 850 000,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisas 30 550 000 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 16 100 000 kr förfaller mellan 2 och 5 år.

Not 17 Leverantörsskulder

	2022-12-31	2021-12-31
Leverantörsskulder	171 099	154 374
Ej reskontraförda leverantörsskulder	10 593	161 949
Summa leverantörsskulder	181 692	316 323

Not 18 Skatteskulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skatteskulder	57 520	43 980
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	0	43 980
Summa skatteskulder	57 520	87 960

Not 19 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Mottagna depositioner	68 000	68 000
Skuld för moms	16 345	-8 799
Summa övriga skulder	84 345	59 201

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna sociala avgifter	15 519	22 434
Upplupna räntekostnader	10 146	3 978
Upplupna driftskostnader	7 275	4 707
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	1 873
Upplupna elkostnader	115 548	66 090
Upplupna värmekostnader	64 443	72 609
Upplupna kostnader för renhållning	12 233	9 178
Upplupna revisionsarvoden	11 875	11 900
Upplupna styrelsearvoden	72 450	71 400
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12 724	8 257
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	423 677	345 385
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	745 890	617 812

Not Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	58 450 000	58 450 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Patrik Kjellberg

Jörgen Appelfrid

Daniel Rasmusson

Sara Lawett

Min revisionsberättelse har lämnats

Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor
Faktor AB



Verification

Transaction 09222115557492789407

Document

Sockertorget 1 Årsredovisning 2022 Final

Main document

21 pages

Initiated on 2023-05-15 15:58:03 CEST (+0200) by

Alexander Gyllenstierna (AG)

Finalised on 2023-05-18 07:51:09 CEST (+0200)

Initiator

Alexander Gyllenstierna (AG)

Riksbyggen

alexander.gyllenstierna@riksbyggen.se

Signing parties

Patrik Kjellberg (PK)

kjellbergs.mail@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "PATRIK KJELLBERG"

Signed 2023-05-17 01:00:47 CEST (+0200)

Daniel Rasmusson (DR)

daniel.rasmusson83@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "DANIEL RASMUSSON"

Signed 2023-05-17 20:32:44 CEST (+0200)

Jörgen Appelfrid (JA)

j.appelfrid@outlook.com



The name returned by Swedish BankID was "JÖRGEN APPELFRID"

Signed 2023-05-17 11:44:52 CEST (+0200)

Sara Lawett (SL)

sara.lawett@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Sara Emmy Hanna Lawett"

Signed 2023-05-17 18:07:25 CEST (+0200)

Håkan Ekstrand (HE)

hakan.ekstrand@faktor.se



Verification

Transaction 09222115557492789407



*The name returned by Swedish BankID was "Pål Håkan
Andreas Ekstrand"
Signed 2023-05-18 07:51:09 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 2022.

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 2022-12-31 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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, förfälskning, 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 2022 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

Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse ST 1.pdf

Name

Pål Håkan Andreas Ekstrand

Date

2023-05-18

Timestamp

2023-05-18T07:50:52.917+02:00

Document ID

Nqfn4yGey8WabMLRw1dZ5QlwrizguRiUnQ2tjIS
9pQk=

Identification



Pål Håkan Andreas Ekstrand



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

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 motsvaras av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteutgifter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planliga 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.

Styrelsens ord

Allmänt om den tekniska förvaltningen

Ur askan i elden är ett begrepp som kan användas avseende det gångna året. Störst påverkan har det på föreningens ekonomi men till viss del även på den tekniska förvaltningen. Som exempel kan nämnas att det har uppstått försening med det nya låssystemet som skulle levereras under året. Då det råder komponentbrist är leveransen framflyttad till våren 2023. Ett annat exempel är parkettgolv som ska bytas ut. Det råder brist på denna typ av golv och därför har bytet av golven återigen blivit försenat.

Det finns dock andra mer positiva händelser. Föreningen hade en extra stämma vid vilken det beslutades att solceller ska installeras. Installationen kommer mest troligt att ske under våren 2023. Vidare har kanalrensning med efterföljande OVK genomförts. Enligt uppgift så ska ventilationssystemet vara förvånansvärt bra. Under året har även drifoptimeringen som påbörjades under 2021 slutförts av KTC. Förhoppningen är att det framöver ska visa sig att vi har ett uppvärmningssystem som är effektivt och därigenom medför vissa kostnadsbesparingar.

En återkommande punkt är JM och de åtgärder som JM ska genomföra med anledning av anmärkningar vid genomförda besiktningar. I mars genomfördes en efterbesiktning och den visade att JM fortfarande inte har åtgärdat alla fel. Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt med JM och det kan konstateras att det under året har gått åt rätt håll. Dock återstår en hel del arbete för styrelsen med att få alla åtgärder genomförda.

Till de mer tråkiga delarna hör den vattenskada som uppkom i en av våra lokaler. Styrelsen är av uppfattningen att vattenskadan orsakades av vårdslöshet och kommer att kräva lokalhyresgästen på den självrisk som föreningen tvingas betala. I slutet av året var dock lokalen återställd med nytt golv.

Allmänt om den ekonomiska förvaltningen

Ett av föreningens tre lån förlängdes under sommaren. Då marknadsläget är osäkert förlängdes lånet med tremånadersränta. Styrelsen beslutade även att avgifterna skulle höjas med fem procent vid årsskiftet. Bakgrunden till höjningen beror på flera faktorer, såsom höga elpriser, ränteutvecklingen, inflationen med mera. Då det gäller elpriset så har styrelsen justerat detta gentemot de boende vid några tillfällen under året. Den bakomliggande tanken är självkostnadsprincipen men den är svår att uppnå då elpriset varierar kraftigt från månad till månad. Styrelsen har därför försökt att finna ett rimligt medelpris men översyn sker kontinuerligt.

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

