

# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

### Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

### En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

### Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på [sbc.se/kontakt](http://sbc.se/kontakt).

Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Sockerbruket 2

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2018 och 2045.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningen hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-08-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-09-03 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-02 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Lund.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Sockerbrukets Samfällighet. Föreningens andel är 17 procent. Samfälligheten förvaltar sockerbiten GA:3, som består av garage för parkeringsplatser.

#### Styrelsen

Lennart Kumlin	Ordförande
Lars Torbjörn Andersson	Ledamot
Ingrid Marianne Karlsson	Ledamot
Carl Håkan Sandström	Ledamot
Peter Unelind	Ledamot
Knut-Ove Andersson	Suppleant
Maria Flärd	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

### Revisor

Erik Mauritzson

Ordinarie Extern

Ernst & Young

### Valberedning

Magnus Bergenfeldt  
Solfrid Söderlind

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-04-28.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sockerbiten 9	2013	Lund

Fullvärdesförsäkring finns via IF.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme, vattenburen med radiatorer.

### Byggnadsår och ytor

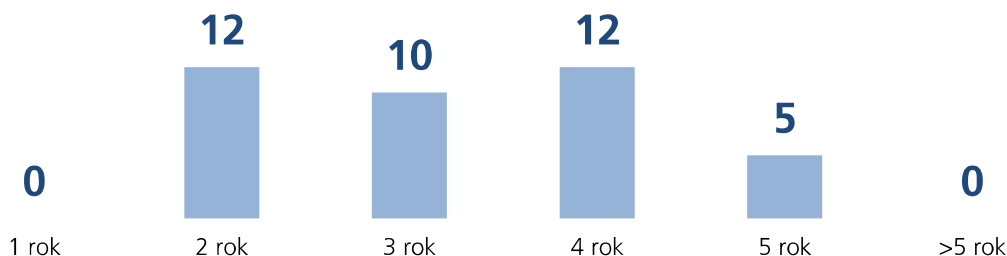
Fastigheten bebyggdes 2013 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 2013.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 081 m<sup>2</sup>, varav 3 635 m<sup>2</sup> utgör boyta och 1 446 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 39 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Verksamhet i lokalerna

Fitness 24Seven

### Yta

351 m<sup>2</sup>

### Löptid

2028-08-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

### Gemensamhetsutrymmen

Gästlägenhet

### Kommentar

Gemensamhetsanläggning (GA1) tillsammans med Bostadsrättsföreningen Sockerbruket 1. Inkluderar även utemiljön. Andel ca 35%.

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2045.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Underhåll avlopp	2020	Underhållsspolning av avlopp i hela fastigheten.
OVK	2019	Besiktning av ventilation genomförd.
Planerat underhåll	År	Kommentar
Målning träfasader.	2023	Enligt underhållsplan, men genomförs utifrån verkligt behov.

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
SBC	Ekonomisk förvaltning
Städexperten	Städning, Underhåll av delar av utemiljön & Teknisk förvaltning
Kraftringen	Komfortavtal (värme och service), GemensamhetsEI och Elbilsladdning.
Telia	TV, Telefoni, Bredband
Schindler	Service hissar

## Föreningens ekonomi

En komplett och detaljerad budget per kontoklass görs för det kommande året och en förenklad långtidsbudget, inklusive en prognos av våra ekonomiska nyckeltal, görs regelbundet och sträcker sig 5 år framåt. En ekonomisk rapport med fördjupad analys och uppdatering av nyckeltalen distribueras till medlemmarna två gånger per år.

2022 har inte inneburit några större avvik från vår budget. Vi har i slutet av året sett ökade kostnader för elektricitet och låneräntor. Vi har haft extra kostnader för ombyggnad av värmesystemet och en kopplad reparation. Samtidigt har underhålls- och reparationskostnader generellt varit låga. Totalt sett så har utfallet varit i linje med budget.

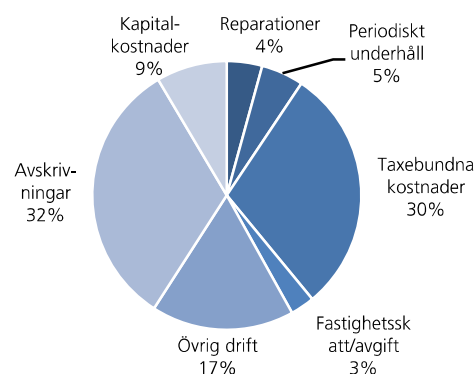
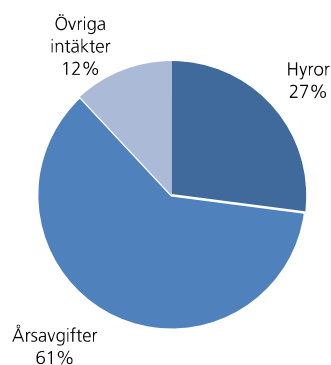
Vi har under året gynnats av våra generellt låga driftskostnader och långa komfortavtal med fast pris för fjärrvärme. Vi har som vanligt årligt förhandlat om våra rörliga låneavtal. Vi har valt att behålla en mix av bundna och rörliga lån. Fortsatt har löpande amorteringar gjorts. Målet är att nå nedåt 5500 kr lån per kvm totalyta (bostadsrättsyta + lokalyta) under 2023.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2023 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2027.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>816 039</b>	<b>928 370</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	3 661 549	3 563 024
Finansiella intäkter	2 417	183
Minskning kortfristiga fordringar	102 993	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	101 377
	<b>3 766 959</b>	<b>3 664 584</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 762 260	1 368 987
Finansiella kostnader	252 997	261 974
Ökning av kortfristiga fordringar	0	125 953
Minskning av långfristiga skulder	1 300 000	2 020 000
Minskning av kortfristiga skulder	151 844	0
	<b>3 467 100</b>	<b>3 776 915</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 115 898</b>	<b>816 039</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>299 858</b>	<b>-112 331</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

## Fördelning av intäkter och kostnader



## Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ett antal åtgärder kopplat till vad som identifierades under 5-årsbesiktningen har slutförts, bla utbyte av viss styrning av belysning och tätning av vissa balkongytor. En mindre ombyggnad och samtidig reparation av vårt värmesystem är slutförd och har ytterligare förbättrat värmekomforten.

Vårt hyresavtal med Fitness24Seven har förlängts med ytterligare 5 år.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 39 st  
Överlåtelse under året: 4 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 63  
Tillkommande medlemmar: 9  
Avgående medlemmar: 7  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 65

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	614	615	613	614
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 919	1 804	1 908	1 713
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	8 087	8 445	9 001	9 512
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	93	59	61	43
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	51	51	48	44
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	19	20	16	17
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	50	52	53	89
Soliditet (%)	80	79	78	77
Resultat efter finansiella poster (tkr)	684	967	1 059	551
Nettoomsättning (tkr)	3 649	3 562	3 540	3 337

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 635 m<sup>2</sup> bostäder och 1 446 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	85 047 000	0	0	85 047 000
Upplåtelseavgifter	32 295 000	0	0	32 295 000
Fond för yttre underhåll	1 114 932	190 000	0	924 932
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>118 456 932</b>	<b>190 000</b>	<b>0</b>	<b>118 266 932</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	1 813 156	-190 000	967 367	1 035 789
Årets resultat	683 831	683 831	-967 367	967 367
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>2 496 987</b>	<b>493 831</b>	<b>0</b>	<b>2 003 156</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>120 953 919</b>	<b>683 831</b>	<b>0</b>	<b>120 270 088</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	683 831
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	2 003 156
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-190 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>2 496 987</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>2 496 987</b>
----------------------------------	------------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

### RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	3 649 434	3 562 138
Övriga rörelseintäkter	Not 3	12 115	886
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 661 549</b>	<b>3 563 024</b>

### RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-1 482 609	-1 221 708
Övriga externa kostnader	Not 5	-227 979	-80 412
Personalkostnader	Not 6	-51 672	-66 867
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-964 878	-964 878
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 727 138</b>	<b>-2 333 865</b>

### RÖRELSERESULTAT

**934 411**      **1 229 158**

### FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 417	183
Räntekostnader och liknande resultatposter		-252 997	-261 974
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-250 580</b>	<b>-261 791</b>

### RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

**683 831**      **967 367**

### ÅRETS RESULTAT

**683 831**      **967 367**

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader Not 8,13	149 712 287	150 677 165
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>149 712 287</b>	<b>150 677 165</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>149 712 287</b>	<b>150 677 165</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	26 235	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 112 287	966 484
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10	28 599	8 984
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>1 167 121</b>	<b>975 468</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	12 174	6 961
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>12 174</b>	<b>6 961</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>1 179 295</b>	<b>982 429</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>150 891 582</b>	<b>151 659 594</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		117 342 000	117 342 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 114 932	924 932
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>118 456 932</b>	<b>118 266 932</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		1 813 156	1 035 789
Årets resultat		683 831	967 367
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>2 496 987</b>	<b>2 003 156</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>120 953 919</b>	<b>120 270 088</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	15 284 135	16 184 135
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>15 284 135</b>	<b>16 184 135</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	14 112 850	14 512 850
Leverantörsskulder		165 182	189 782
Skatteskulder		86 100	141 280
Övriga skulder		1 895	64 458
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	287 501	297 001
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>14 653 528</b>	<b>15 205 372</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>150 891 582</b>	<b>151 659 594</b>

## Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	120 år	120 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	2 233 407	2 233 850
Hyror lokaler momspliktiga	673 605	633 219
Hyror garage moms	0	2 160
Hyror garage	317 240	313 640
Bredbandsintäkter	101 088	101 088
Vattenintäkter moms	14 095	5 490
Varmvattenintäkter	40 092	50 863
Elintäkter	4 717	4 876
Elintäkter moms	236 785	206 968
Elintäkter laddstolpe moms	20 939	0
Överlåtelse/pantsättning	7 487	0
Gästlägenhet	0	10 000
Öresutjämning	-20	-16
	<b>3 649 434</b>	<b>3 562 138</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Övriga intäkter	12 115	886
	<b>12 115</b>	<b>886</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	73 339	71 554
	Fastighetsskötsel beställning	9 467	9 103
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	21 383	19 807
	Fastighetsskötsel gård beställning	23 098	32 191
	Snöröjning/sandning	3 975	8 119
	Myndighetstillsyn	5 400	0
	Serviceavtal	36 531	35 562
	Förbrukningsmateriel	516	12 877
		<b>173 710</b>	<b>189 214</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Gemensamma utrymmen	1 491	0
	Entré/trapphus	9 291	0
	Lås	3 617	6 824
	VVS	3 169	3 888
	Värmeanläggning/undercentral	4 250	4 632
	Ventilation	19 975	0
	Elinstallationer	5 240	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	344	308
	Hiss	80 689	67 319
		<b>128 065</b>	<b>82 971</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Värmeanläggning	151 723	0
		<b>151 723</b>	<b>0</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	471 926	298 175
	Värme	257 952	258 851
	Vatten	97 595	99 897
	Sophämtning/renhållning	56 383	55 912
		<b>883 857</b>	<b>712 835</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	33 654	25 968
	Samfällighetsavgift	25 500	36 125
	Bredband	0	103 956
		<b>59 154</b>	<b>166 049</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>86 100</b>	<b>70 640</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 482 609</b>	<b>1 221 708</b>
<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Tele- och datakommunikation	112 838	0
	Inkassering avgift/hyra	546	1 605
	Revisionsarvode extern revisor	18 182	15 234
	Föreningskostnader	1 167	1 702
	Förvaltningsarvode	60 252	58 969
	Administration	33 947	2 902
	OBS konto	1 047	0
		<b>227 979</b>	<b>80 412</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har haft anställda.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	42 320	48 600
	Löner	500	2 997
	Sociala kostnader	8 852	15 270
		<b>51 672</b>	<b>66 867</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Byggnad	964 878	964 878
		<b>964 878</b>	<b>964 878</b>
<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	158 500 000	158 500 000
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>158 500 000</b>	<b>158 500 000</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-7 822 835	-6 857 957
	Årets avskrivningar enligt plan	-964 878	-964 878
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-8 787 713</b>	<b>-7 822 835</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>149 712 287</b>	<b>150 677 165</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	42 249 643	42 249 643
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	97 600 000	71 000 000
	Taxeringsvärde mark	53 010 000	37 064 000
		<b>150 610 000</b>	<b>108 064 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	142 000 000	102 064 000
	Lokaler	8 610 000	6 000 000
		<b>150 610 000</b>	<b>108 064 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Skattekonto	8 563	101 781
	Klientmedel hos SBC	580 583	809 078
	Fordringar	0	20 000
	Fordringar kreditfakturor	0	35 625
	Räntekonto hos SBC	523 141	0
		<b>1 112 287</b>	<b>966 484</b>

<b>Not 10</b>	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Försäkring		12 217	8 984
	Elintäkter laddstolpe moms		16 383	0
			<b>28 600</b>	<b>8 984</b>
<b>Not 11</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Vid årets början		924 932	964 666
	Reservering enligt stadgar		190 000	190 000
	Reservering enligt stämmobeslut		0	0
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		0	-229 734
	<b>Vid årets slut</b>		<b>1 114 932</b>	<b>924 932</b>
<b>Not 12</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>
		<b>2022-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	SEB	0,920 %	12 164 135	12 264 135
	SEB	3,000 %	8 542 850	9 342 850
	SEB	1,110 %	3 600 000	4 000 000
	SEB	3,000 %	5 090 000	5 090 000
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>29 396 985</b>	<b>30 696 985</b>
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-14 112 850	-14 512 850
			<b>15 284 135</b>	<b>16 184 135</b>

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 26 996 985 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt beläning har bekräftats hos bank.

<b>Not 13</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	41 180 000	41 180 000

<b>Not 14</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Arvoden	24 150	30 130
	Sociala avgifter	7 588	10 945
	Ränta	12 738	30 106
	Avgifter och hyror	243 025	225 820
		<b>287 501</b>	<b>297 001</b>

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Enligt vår underhållsplan så kommer behovet av målning av träfasaderna att utvärderas under 2023.



---

## Styrelsens underskrifter

---

Lund den / 2023

Lennart Kumlin  
Ordförande

Lars Torbjörn Andersson  
Ledamot

Ingrid Marianne Karlsson  
Ledamot

Carl Håkan Sandström  
Ledamot

Peter Unelind  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Erik Mauritzson  
Extern revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Sockerbruket 2 org.nr 769623-4538

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sockerbruket 2 för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vi upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf Sockerbruket 2 för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionsred 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 revisionsred i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö, det datum som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson  
Auktoriserad revisor

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

## 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

### Termer i årsredovisningen

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**AVSKRIVNINGAR** är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

**DRIFTSKOSTNADER** är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL** är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

**KORTFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**LIKVIDITET** är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

**LÅNGFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

**SOLIDITET** är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

**STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER** avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

**REVISIONSBERÄTTELSE** är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

**UNDERHÅLLSKOSTNADER** är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

**VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL** är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,  
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

[www.sbc.se](http://www.sbc.se)