

Årsredovisning för
Brf Sockerbruket 1

769622-7185

Räkenskapsåret

2025-01-01 - 2025-12-31

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Noter	9
Underskrifter	12

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Sockerbruket 1, 769622-7185, avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt utan tidsbegränsning.

Föreningen registrerades 2011-02-15 och nuvarande stadgar registrerades 2019-02-07 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett privat bostadsföretag dvs. en äkta bostadsrättsförening.
Marken innehavs med äganderätt.

Fastigheter

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sockerbiten 8	2011	Lund

Fastigheten är försäkrad via Trygg Hansa och ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Bostadsrättstillägg ingår för samtliga lägenhetsinnehavare.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Fastighetens värdeår är 2012.

Byggnadens totalyta är 5 501 kvadratmeter, varav 5 128 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 373 kvadratmeter utgör lokalyta.

Mark innehavs med äganderätt.

Föreningen har en underhållsplan som sträcker sig till 2032.

Bostäder och lokaler

Föreningen har 73 lägenheter med bostadsrätt, 6 lokal med hyresrätt och 57 garageplatser.

Fastigheten är klassad som flerbostadshus.

Antal	Storlek
4	1 rok
40	2 rok
25	3 rok
2	4 rok
1	5 rok
1	6 rok

Under räkenskapsåret har 7 överlåtelser skett.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgiften betalas av köparen.

Styrelsen

Ordinarie styrelseledamöter Valda t.o.m. årsstämman

Per Kindgren, Ordförande

Fredrik Brozén

Christer Nilsson

Jan Ljungberg

Anders Hansson

Styrelsesuppleanter Valda t.o.m. årsstämman

Christina Nilsson

Niklas Falemar

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 st protokollförda styrelsemöte.

Valberedning
Ewa Svenson
Marianne Jonsson
Gertrud von Seth

Stämmor
Ordinarie årsstämma hölls 2025-05-13.

Ordinarie revisorer
Martin Johansson MJ Redovisning och Revision AB
Peter Cederblad Revisorssuppleanter

Förvaltning
Reko Förvaltning AB som sköter den ekonomiska förvaltningen och lägenhetsregister inkl. panter.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Arbetet med att få 5-årsbesiktningen slutförd har pågått under hela året.
Installation av dörrautomatik för entrédörrar till affärslokaler.
Beslut om att binda ett av föreningens tre lån hos Swedbank under en period om 2 år.
Nytt avtal med Garanti-Städ i Lund AB för fastighetsstädning.

Medlemsinformation

- Beslut om att höja månadsavgifterna med 2 % från och med 2025-01-01.
- Beslut om att höja månadsavgifterna med 3 % från och med 2026-01-01.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	Belopp i kr 2022
Nettoomsättning	4 580 133	4 459 561	4 293 973	4 323 374
Resultat efter finansiella poster	57 443	129 230	-230 387	91 462
Soliditet %	83,6	83,3	82,9	82,4
Årsavgift per m ² upplåten med bostadsrätt	699	685	665	652
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter %	70,7	71,5	67,7	69,6
Skuldsättning per m ²	6 118	6 298	6 461	6 678
Skuldsättning per m ² upplåten med bostadsrätt	6 563	6 756	6 931	7 164
Sparande per m ²	265	284	150	269
Energikostnad per m ²	218	174	178	232
Räntekänslighet %	9,4	9,9	10	10,6

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet

(Totalt eget kapital + (100 % - aktuell bolagsskattesats av obeskattade reserver)) / Totala tillgångar

Årsavgift per m² upplåten med bostadsrätt

Årsavgifter dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter %

Årsavgifter dividerat med rörelseintäkter

Skuldsättning per m²

Räntebärande skulder dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per m² upplåten med bostadsrätt

Räntebärande skulder dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt

Sparande per m²

Justerat resultat dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Energikostnad per m²

Kostnader för värme, el och vatten, dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Räntekänslighet %

Räntebärande skulder dividerat med intäkter från årsavgifter.

Förändringar i eget kapital

	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Förlags- insatser</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>
Belopp vid årets ingång	85 035 000	87 365 000	1 975 375	3 123 163
Balanseras i ny räkning				129 230
Avsättning			556 000	-556 000
lanspråktagande			-104 000	104 000
Belopp vid årets utgång	85 035 000	87 365 000	2 427 375	2 800 393
				<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets ingång				129 230
Balanseras i ny räkning				-129 230
Årets resultat				57 443
Belopp vid årets utgång				57 443

Resultatdisposition

	Belopp i kr
<i>Till årsstämman förfogande står följande medel:</i>	
Balanserat resultat	2 800 392
Årets resultat	57 443
Summa	2 857 835
<i>Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:</i>	
Avsättning till fond för yttre underhåll	556 000
Anspråktagande av fond för yttre underhåll	-63 750
Balanseras i ny räkning	2 365 585
Summa	2 857 835

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-01-01 - 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01 - 2024-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	4 580 133	4 459 561
Övriga rörelseintäkter	3	489 276	449 976
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		5 069 409	4 909 537
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-2 593 450	-2 153 688
Övriga externa kostnader	5	-177 185	-167 988
Personalkostnader		-92 612	-112 954
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 338 354	-1 327 067
Summa rörelsekostnader		-4 201 601	-3 761 697
Rörelseresultat		867 808	1 147 840
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 023	4 211
Räntekostnader och liknande resultatposter		-818 388	-1 022 821
Summa finansiella poster		-810 365	-1 018 610
Resultat efter finansiella poster		57 443	129 230
Resultat före skatt		57 443	129 230
Årets resultat		57 443	129 230

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	210 131 755	211 440 295
Inventarier, verktyg och installationer	7	303 122	148 241
Summa materiella anläggningstillgångar		210 434 877	211 588 536
Summa anläggningstillgångar		210 434 877	211 588 536
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		237 273	258 598
Övriga fordringar		51 301	51 780
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		88 533	87 808
Summa kortfristiga fordringar		377 107	398 186
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 845 615	1 375 857
Summa kassa och bank		1 845 615	1 375 857
Summa omsättningstillgångar		2 222 722	1 774 043
SUMMA TILLGÅNGAR		212 657 599	213 362 579

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		85 035 000	85 035 000
Förlagsinsatser		87 365 000	87 365 000
Fond för yttre underhåll		2 427 375	1 975 375
Summa bundet eget kapital		174 827 375	174 375 375
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 800 392	3 123 163
Årets resultat		57 443	129 230
Summa fritt eget kapital		2 857 835	3 252 393
Summa eget kapital		177 685 210	177 627 768
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	22 269 453	13 650 005
Summa långfristiga skulder		22 269 453	13 650 005
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	11 383 350	20 996 130
Leverantörsskulder		204 954	143 258
Skatteskulder		149 740	98 820
Övriga skulder		25 984	12 466
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		938 908	834 132
Summa kortfristiga skulder		12 702 936	22 084 806
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		212 657 599	213 362 579

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	867 808	1 147 840
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
Avskrivningar och nedskrivningar	1 338 354	1 327 067
Erhållen ränta	8 023	4 211
Erlagd ränta	-818 388	-1 022 821
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 395 797	1 456 297
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	21 079	-36 216
Ökning/minskning övriga kortfristiga skulder	230 910	-50 428
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 647 786	1 369 653
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-184 695	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-184 695	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	-993 332	-894 443
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-993 332	-894 443
Årets kassaflöde	469 759	475 210
Likvida medel vid årets början	1 375 856	900 647
Likvida medel vid årets slut	1 845 615	1 375 857

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 om årsredovisning i mindre företag samt BFNAR 2023:1 för kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Materiella anläggningstillgångar

<i>Avskrivningar</i>	<i>År</i>
Byggnader	100
Installationer laddstolpar	20
Inventarier	5
Installation dörrautomatik	15

Not 2 Nettoomsättning

	<i>2025-01-01 - 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01 - 2024-12-31</i>
Årsavgifter	3 582 180	3 511 920
Hyra lokaler	486 120	481 143
Förråd	15 276	14 376
Kabel-TV	189 216	189 216
Eltillägg	208 148	129 790
Vattentillägg	99 186	133 105
Öresutjämning	7	11
Summa	4 580 133	4 459 561

Not 3 Övriga rörelseintäkter

<i>Intäktsslag</i>	<i>2025-01-01 - 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01 - 2024-12-31</i>
Gästlägenhet	16 937	14 672
Garage/P-plats	456 001	412 900
Övriga intäkter	16 338	22 404
Summa	489 276	449 976

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 - 2025-12-31	2024-01-01 - 2024-12-31
Fastighetsskötsel	8 597	7 644
Städning	29 309	29 023
Teknisk förvaltning	93 158	89 482
Trädgårdsskötsel	52 333	83 096
Snöröjning	14 966	9 548
Gård	44 274	19 874
Serviceavtal	215 309	158 428
Energideklaration	7 500	0
Hissbesiktning	3 402	16 338
Brandskydd	11 116	16 098
Förbrukningsmaterial	1 315	1 379
Reparationer	202 159	68 090
Reparationer lokaler	0	8 474
Reparationer övernattningslgh	225	440
Planerat underhåll	63 750	104 372
El	459 533	377 121
Värme	502 597	446 830
Vatten	239 037	131 071
Renhållning	128 074	132 151
Fastighetsförsäkring	118 478	113 915
Gemensamhetsanläggning	76 000	68 935
Kabel-TV/Bredband	221 988	221 968
Fastighetsskatt	100 330	49 410
Summa	2 593 450	2 153 687

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 - 2025-12-31	2024-01-01 - 2024-12-31
Kontorsmaterial	931	729
Datakommunikation	783	683
Föreningskostnader	9 967	5 250
Styrelsekostnader	0	1 120
Ersättning till revisor	17 637	17 016
Förvaltningskostnader	122 164	120 661
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	13 301	10 029
Bankkostnader	5 292	5 381
Övriga externa kostnader	0	11
Medlemskap Bostadsrätterna	7 110	7 110
Summa	177 185	167 990

Not 6 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	130 853 998	130 853 998
Utgående anskaffningsvärden	130 853 998	130 853 998
Ingående avskrivningar	-14 559 705	-13 251 165
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-1 308 540	-1 308 540
Utgående avskrivningar	-15 868 245	-14 559 705
Redovisat värde	114 985 753	116 294 293
Taxeringsvärde		
Byggnader	146 600 000	124 239 000
Mark	62 433 000	75 702 000
Summa taxeringsvärde	209 033 000	199 941 000

Kommentar till not

I redovisat värde ingår mark med 95.146.000 kr.

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	216 621	216 621
Förändringar av anskaffningsvärden		
Inköp	184 695	
Utgående anskaffningsvärden	401 316	216 621
Ingående avskrivningar	-68 380	-49 853
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-29 814	-18 527
Utgående avskrivningar	-98 194	-68 380
Redovisat värde	303 122	148 241

Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	2025-12-31	2024-12-31
Swedbank	2,6	2027-11-25	8 518 337	8 818 337
Swedbank	2,45	2026-01-28	11 383 350	12 076 682
Swedbank	1,22	2030-09-25	13 751 116	13 751 116
Kortfristig del av lång skuld			-11 383 350	-20 996 130
Summa			22 269 453	13 650 005

Kommentar till not

Skuld som förfaller inom ett år klassas som kortfristig del.

Not 9 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	53 600 000	53 600 000
Summa ställda säkerheter	53 600 000	53 600 000

Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

OVK planeras att göras under hösten 2026.

Underskrifter

Lund

Per-Olof Kindgren
Styrelseordförande

Datum

Fredrik Brozén
Styrelseledamot

Datum

Anders Hansson
Styrelseledamot

Datum

Jan-Erik Ljungberg
Styrelseledamot

Datum

Christer Nilsson
Styrelseledamot

Datum

Min revisionsberättelse har lämnats

Martin Johansson
Auktoriserad revisor