

Styrelsen för

BRF Sockerbiten

769603-8459

får härmed avge

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2009

<u>Innehåll:</u>	<u>sida</u>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	8
Underskrifter	11

Förvaltningsberättelse

Styrelsens sammansättning

Ordinarie

Gerd Sörbris Elofsson
Håkan Hildingsson
Susanne Jönsson
Lena Abrahamsson
Sven Brodin

Suppleanter

Torsten Elofsson
Lars Bierlein

Valberedning

Sören Lundh
Viveka Essbrant
Jörgen Tursell

Revisor

Björn Bengtsson
Öhrlings PricewaterhouseCoopers

Fastigheter och lägenhetsuppgifter

Bostadsrättsföreningen Sockerbiten förvärvade fastigheten Hövitsmannen 1 den 1 september 2003 för 51.800.000 kr. Byggnaden uppfördes av Malmö stad för Svenska Sockerbolagets räkning och var färdigställd 1929. Fastigheten har 32 bostadslägenheter med en total yta av 4 481 kvm samt lokaler med en yta av 573 kvm. Av lägenheterna är i dagsläget 31 upplåtna med bostadsrätt och en med hyresrätt. Under året har 2 lägenheter överlåtit.

Styrelsemöten

Styrelsen har under året haft nio stycken protokollförda styrelsemöten.

Förvaltning

Fastighets AB Frontnine har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning och Lars Hansson i Skåne AB har tagit hand om den löpande fastighetsskötseln.

Verksamheten

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

Nedlagda kostnader under året för reparationer och underhåll uppgår till 197 565 kr (430 040 kr). Utförda arbeten avser löpande reparationer och underhåll samt reparationer efter en vattenskada.

Föreningen har under året genomfört en omfattande renovering och modernisering av fastighetens tvättstuga och intilliggande utrymmen.

JJB

Ekonomi och framtida utveckling

Föreningens ekonomi är stabil.

Årsavgifter utgår per balansdagen i genomsnitt med 457 kr/kvm och år.

Årsavgifterna är oförändrade sedan föreningens bildande. Styrelsen har inte fattat något beslut om förändring av årsavgifterna.

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll görs årligen med minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde, i enlighet med föreningens stadgar.

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Styrelsen föreslår stämman att ansamlade vinstmedel behandlas enligt följande:

Balanserat resultat	-26 554
Årets resultat före fondförändring	194 654
Avsättning till reparationsfond	-161 412
Balanseras i ny räkning	<u>6 688</u>
Summa	<u>6 688</u>

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

BR

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2009-01-01 - 2009-12-31</i>	<i>2008-01-01 - 2008-12-31</i>
Årsavgifter och hyror	1	2 850 624	2 822 013
		2 850 624	2 822 013
Rörelsens kostnader			
Reparationer och underhåll	2	-197 565	-430 040
Fastighetsskatt		-113 253	-77 930
Driftskostnader	3	-1 125 746	-1 037 874
Avskrivningar av anläggningstillgångar	4	-484 727	-457 184
Rörelseresultat		929 333	818 984
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		1 231	21 886
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-735 586	-802 365
Resultat efter finansiella poster		194 978	38 505
Inkomstskatt		-324	-6 127
Årets resultat		194 654	32 378

318

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2009-12-31</i>	<i>2008-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	52 793 618	52 678 576
Inventarier, verktyg och installationer	7	714 440	763 351
		<u>53 508 058</u>	<u>53 441 927</u>
Summa anläggningstillgångar		53 508 058	53 441 927
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Skattefordringar		122 910	135 921
Övriga fordringar		–	2 275
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	110 383	76 381
		<u>233 293</u>	<u>214 577</u>
Kassa och bank	9	<u>911 432</u>	<u>656 018</u>
Summa omsättningstillgångar		1 144 725	870 595
SUMMA TILLGÅNGAR		54 652 783	54 312 522

3/8

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2009-12-31	2008-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		32 305 888	32 305 888
Uppåtelseavgifter		2 902 220	2 902 220
Underhållsfond		808 767	647 355
		<u>36 016 875</u>	<u>35 855 463</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-26 554	102 479
Årets avsättning till underhållsfond		-161 412	-161 412
Årets resultat		194 654	32 378
		<u>6 688</u>	<u>-26 555</u>
		36 023 563	35 828 908
Långfristiga skulder			
Fastighetslån och byggnadskreditiv	11	18 000 000	18 000 000
		<u>18 000 000</u>	<u>18 000 000</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		212 049	123 036
Skatteskulder		-	-
Övriga skulder		4 761	3 604
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	412 410	356 973
		<u>629 220</u>	<u>483 613</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		54 652 783	54 312 522

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Belopp i kr		2009-12-31	2008-12-31
Ställda säkerheter			
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar	11	26 625 000	26 625 000
		<u>26 625 000</u>	<u>26 625 000</u>
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2009-01-01 - 2009-12-31	2008-01-01 - 2008-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	194 978	38 505
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	484 727	457 184
	679 705	495 690
Betald skatt	-324	-6 146
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	679 381	489 544
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-18 716	-132 837
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	145 607	-256 962
Kassaflöde från den löpande verksamheten	806 272	99 745
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-
Standardförbättringar	-550 858	-460 656
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-550 858	-460 656
Finansieringsverksamheten		
Amortering lån	-	-
Inbetalda insatser	-	-
Upplåtesleavgifter	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	-
Årets kassaflöde	255 414	-360 911
Likvida medel vid årets början	656 018	1 016 929
Likvida medel vid årets slut	911 432	656 018

Tilläggssupplysningar till kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2009-01-01 - 2009-12-31	2008-01-01 - 2008-12-31
Betalda räntor och erhållen utdelning		
Erhållen ränta	1 232	21 883
Erlagd ränta	-735 586	-802 363
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m m		
Av- och nedskrivningar av tillgångar	484 727	457 184
	484 727	457 184
Likvida medel		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Checkkonto	903 645	648 231
Handkassa	7 787	7 787
	911 432	656 018

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd.

Från och med 1 januari 2007 ska bostadsrättsföreningar inte längre ta upp någon schablonintäkt av fastigheter. Som intäkt ska inte heller erhållna statliga räntebidrag för bostadsändamål tas upp. Avdrag får inte göras för ränta på lånat kapital som lagts ner i fastigheten, reparation och underhåll, återbetalning av statliga räntebidrag eller tomträttsavgäld.

Till beskattning ska bostadsrättsföreningar ta upp ränteintäkter, utdelningar och kapitalvinster på värdepapper och fastigheter samt vinster på inlösta och därefter sålda bostadsrätter.

Inkomstskatten 2009 uppgår till 26,3 % på skattepliktig inkomst.

Outnyttjade underskott från tidigare år får fortsätta att utnyttjas. Föreningen har inget tidigare underskott vilket innebär att statlig inkomstskatt har betalats för inkomst av ränta.

Underhåll/underhållsfond

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut från styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Värderingsprincip

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. För byggnaden tillämpas en linjär avskrivningsplan över 100 år.

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	100 år
Fastighetsförbättringar	50 år
Maskiner och inventarier	5 år
Fastighetsinventarier	20 år

Not 1 Årsavgifter och hyror

	2009-01-01 - 2009-12-31	2008-01-01 - 2008-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 002 452	2 002 452
Hyror, bostäder	80 258	78 108
Hyror, lokaler	560 604	540 444
Hyror, garage och parkering	212 225	217 725
Hyresnedsättningar	-4 915	-16 716
	<u>2 850 624</u>	<u>2 822 013</u>

Not 2 Reparationer och underhåll

	2009-01-01 - 2009-12-31	2008-01-01 - 2008-12-31
Reparationer, hissar	-16 522	-30 149
Reparationer, inre allmänt	-163 597	-94 533
Reparationer, yttre allmänt	-17 446	-94 902
Tätning av fönster och lägenhetsdörrar	-	-210 456
	<u>-197 565</u>	<u>-430 040</u>

Not 3 Driftskostnader

	2009-01-01 - 2009-12-31	2008-01-01 - 2008-12-31
Fjärrvärme	-512 922	-484 260
El	-80 619	-91 968
Vatten och renhållning	-122 103	-120 632
Administration	-46 563	-45 000
Fastighetsskötsel och städning	-102 551	-103 609
Bevakning	-10 801	-10 119
Kabel-TV	-41 670	-39 010
Fastighetsförsäkring	-39 304	-37 782
Revision / Styrelsearvode	-74 815	-66 086
Övriga driftskostnader	-94 398	-39 408
	-1 125 746	-1 037 874

Not 4 Avskrivningar av anläggningstillgångar

	2009-01-01 - 2009-12-31	2008-01-01 - 2008-12-31
Byggnader och markanläggningar	-384 539	-384 539
Fastighetsinventarier	-42 069	-42 069
Fastighetsförbättringar	-51 277	-23 734
Maskiner och inventarier	-6 842	-6 842
	-484 727	-457 184

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2009-01-01 - 2009-12-31	2008-01-01 - 2008-12-31
Räntekostnader, fastighetslån	-735 586	-802 363
Räntekostnader, övrigt	-	-
	-735 586	-802 365

Not 6 Byggnader och mark

	2009-12-31	2008-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	54 154 394	54 092 393
Fastighetsförbättringar	550 858	62 001
	54 705 252	54 154 394
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	-1 475 818	-1 067 545
Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärden	-435 816	-408 273
	-1 911 634	-1 475 818
Planenligt restvärde vid årets slut	52 793 618	52 678 576
Varav		
Byggnader och fastighetsförbättringar	38 279 822	38 164 780
Mark	14 513 796	14 513 796
Taxeringsvärden, byggnader	35 953 000	35 953 000
Taxeringsvärden, mark	17 851 000	17 851 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2009-12-31	2008-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början och slut	875 596	476 942
Nyanskaffningar	–	398 654
	<u>875 596</u>	<u>875 596</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	-112 245	-63 334
Årets avskrivning enligt plan	-48 911	-48 911
	<u>-161 156</u>	<u>-112 245</u>
Planenligt restvärde vid årets slut	714 440	763 351

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2009-12-31	2008-12-31
Fastighetsförsäkring	22 042	28 283
Vatten och avlopp	–	5 645
Renhållning	–	2 289
Förvaltningsarvode	–	24 164
Kabel-TV	9 935	10 291
Skadeersättning, Trygg Hansa	72 433	–
Övrigt	5 973	5 709
	<u>110 383</u>	<u>76 381</u>

Not 9 Kassa och bank

	2009-12-31	2008-12-31
Transaktionskonto, Swedbank	903 645	648 231
Handkassa	7 787	7 787
	<u>911 432</u>	<u>656 018</u>

Not 10 Eget kapital

	Grundavgifter	Underhållsfond	Fritt eget kapital
Utgående balans enligt balansräkning föregående år	35 208 108	485 943	134 858
Disposition enligt stämmobeslut	–	161 412	-161 412
Vid årets början	35 208 108	647 355	-26 554
Upplåtelseavgifter	–	–	–
Inbetalda insatser	–	–	–
Avsättning enligt plan	–	161 412	-161 412
Årets resultat	–	–	194 654
Vid årets slut	35 208 108	808 767	6 688

Not 11 Fastighetslån och byggnadskreditiv

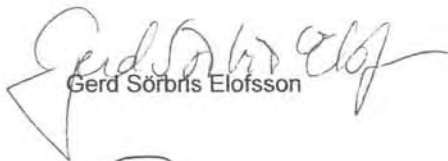
Långgivare	Räntesats	Förfalldatum	2009-12-31
Swedbank	0,73%	Rörligt	1 000 000
Swedbank	1,04%	Rörligt	4 000 000
Swedbank	3,88%	2010-09-10	3 000 000
Swedbank	3,87%	2011-09-27	2 000 000
Swedbank	5,73%	2016-03-24	3 000 000
Swedbank	5,50%	2013-09-23	5 000 000
			<u>18 000 000</u>

313

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2009-12-31	2008-12-31
Förutbetald hyra	201 056	158 615
Upplupna räntor	48 758	56 070
Fjärrvärme och el	79 825	74 672
Revisions- och styrelsearvode	72 998	67 616
Övrigt	9 773	—
	<u>412 410</u>	<u>356 973</u>

Malmö 2010-


Gerd Sörbriks Elofsson

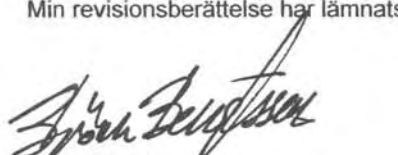

Håkan Hildingsson


Susanne Jönsson


Lena Abrahamsson


Sven Brodin

Min revisionsberättelse har lämnats 2010- 03 -30


Björn Bengtsson
Auktoriserad revisor
Öhrlings PricewaterhouseCoopers

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i

Bostadsrättsföreningen Sockerbiten

Org nr: 769603-8459

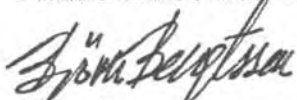
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Sockerbiten för år 2009. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Malmö den 30 mars 2010



Björn Bengtsson
Auktoriserad revisor