

Brf Sockerbiten
Org nr 769603-8459

Årsredovisning för räkenskapsåret 2013

Styrelsen avger följande årsredovisning.

| Innehåll | Sida |
|---|------|
| - förvaltningsberättelse | 2 |
| - resultaträkning | 4 |
| - balansräkning | 5 |
| - noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer | 7 |

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Styrelsens sammansättning

Ordinarie

| | |
|------------------|-------------------|
| Torsten Elofsson | Ordförande |
| Sven Brodin | Ledamot |
| Lars Bierlein | Ledamot |
| Bo Olofsson | avgått under 2014 |

Suppleanter

| | |
|----------------|-----------|
| Ulla Nordström | Suppleant |
| Pia Olsson | Suppleant |

Valberedning

Anna Wegelius Rying
Jörgen Tursell
Kristina de Verdier

Revisor

Joakim Sandström

Styrelsemöten

Styrelsen har under året haft 9 stycken protokollförda sammanträden.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2013-04-24. Närvarande var 27 medlemmar varav 27 röstberättigade.

Fastighet 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 det skett 3 (1) överlåtelse.

Förvaltning

Fastighets AB Frontnine har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltningen.

Verksamhetens ändamål

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

Försäkringsuppgift

Fastighetsförsäkring med fullvärde är tecknad hos Länsförsäkringar.

Väsentliga händelser under året

Styrelsen har gått igenom villkoren i föreningens samtliga leverantörsavtal varpå vissa avtal omförhandlats eller sagts upp.

Ekonomi och framtida utveckling

Föreningens ekonomi är stabil.

Årsavgifterna utgår per balansdagen i genomsnitt med 448 kr/kvm. Årsavgifterna är oförändrade sedan föreningens bildande. Styrelsen har inte fattat något beslut om kommande förändring av årsavgifterna.

Föreningen har under året löst två av sina lån hos Swedbank, vilka har ersatts med ett nytt lån hos Nordea.

Avsättningen 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

Stämman har att ta ställning till:

| | |
|------------------------------------|----------------|
| Årets resultat före fondförändring | 392 964 |
| Balanserat resultat | -94 298 |
| Avsättning till underhållsfond | -177 078 |
| Summa | <u>121 588</u> |
| Balanseras i ny räkning | <u>121 588</u> |

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

| Resultaträkning | Not | 2013 | 2012 |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| Nettoomsättning | | | |
| Årsavgifter | | 2 006 388 | 2 006 388 |
| Hyror intäkter | 2 | 889 807 | 876 454 |
| Övriga intäkter | | 9 377 | 8 936 |
| Summa nettoomsättning | | 2 905 572 | 2 891 778 |
| Rörelsens kostnader | | | |
| Underhållskostnader | 3 | -87 258 | -94 835 |
| Driftskostnader | 4 | -863 625 | -991 987 |
| Externa rörelsekostnader | 5 | -99 748 | -118 072 |
| Fastighetsskatt och fastighetsavgifter | | -84 980 | -94 030 |
| Personalkostnader | 6 | -66 006 | -47 833 |
| Avskrivning av anläggningstillgångar | 8, 9 | -557 759 | -557 759 |
| Summa kostnader | | -1 759 376 | -1 904 516 |
| Rörelseresultat | | 1 146 196 | 987 262 |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter | | 1 920 | 17 817 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 7 | -755 152 | -846 284 |
| Summa resultat från finansiella poster | | -753 232 | -828 467 |
| Resultat efter finansiella poster | | 392 964 | 158 795 |
| Årets vinst | | 392 964 | 158 795 |

| Balansräkning | Not | 2013-12-31 | 2012-12-31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 8 | 53 748 224 | 54 261 971 |
| Inventarier | 9 | 581 139 | 625 151 |
| Summa anläggningstillgångar | | 54 329 363 | 54 887 122 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Skattefordringar | | 890 | 5 039 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 11 | 29 953 | 49 945 |
| | | 30 843 | 54 984 |
| Kassa och bank | 10 | 939 389 | 130 291 |
| Summa Omsättningstillgångar | | 970 232 | 185 275 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 55 299 595 | 55 072 397 |

SB

| Balansräkning | Not | 2013-12-31 | 2012-12-31 |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| <i>Eget kapital</i> | 12 | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Grundavgifter | | 32 305 888 | 32 305 888 |
| Upplåtelseavgifter | | 2 902 220 | 2 902 220 |
| Underhållsfond | | 1 482 960 | 1 305 882 |
| | | <hr/> | <hr/> |
| | | 36 691 068 | 36 513 990 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | -94 298 | -87 388 |
| Avsättning till underhållsfond | | -177 078 | -165 705 |
| Årets vinst | | 392 964 | 158 795 |
| | | <hr/> | <hr/> |
| | | 121 588 | -94 298 |
| Summa Eget Kapital | | 36 812 656 | 36 419 692 |
| | | <hr/> | <hr/> |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | | |
| Fastighetslån | 13 | 18 000 000 | 18 000 000 |
| | | <hr/> | <hr/> |
| Summa långfristiga skulder | | 18 000 000 | 18 000 000 |
| | | <hr/> | <hr/> |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | | |
| Leverantörsskulder | | 60 625 | 84 316 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 38 680 | 6 553 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 14 | 387 634 | 561 836 |
| | | <hr/> | <hr/> |
| Summa kortfristiga skulder | | 486 939 | 652 705 |
| | | <hr/> | <hr/> |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 55 299 595 | 55 072 397 |
| | | <hr/> | <hr/> |
| Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser | | | |
| Ställda säkerheter | | | |
| Fastighetsinteckningar | | 26 625 000 | 26 625 000 |
| Ansvarsförbindelser | | Inga | Inga |

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges.

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Utöver fastighetsskatt är det vissa föreningar som betalar inkomstskatt. Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt.

Underlaget för inkomstskatt utgörs av bland annat ränteintäkter som inte hör till fastigheten, utdelning och kapitalvinster på värdepapper och fastigheter, samt vinster på inlösta och därefter sålda bostadsrätter. Beskattningsbara underlaget minskas med eventuella tidigare skattemässiga underskott. Föreningen har inget tidigare skattemässigt underskott.

Underhåll/underhållsfond

Enligt anvisningarna 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 föreningsstämman.

Värderingsprinciper

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

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Byggnaden skrivs av enligt en rak plan över 100 år.

Fastighetsinventarier skrivs av enligt en rak plan över 40 eller 50 år.

Inventarier skrivs av enligt en rak plan över 20 år.

Antalet anställda

I likhet med tidigare år har föreningen under året inte haft några anställda. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Not 2 Hyresintäkter

| | <u>2013</u> | <u>2012</u> |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| Hyresintäkter, garage och parkering | 215 600 | 216 100 |
| Hyresintäkter, bostäder | 85 962 | 84 696 |
| Hyresintäkter, lokaler | 588 245 | 575 658 |
| Summa | <u>889 807</u> | <u>876 454</u> |

Not 3 Underhållskostnader

| | <u>2013</u> | <u>2012</u> |
|---------------|----------------|----------------|
| Inre allmänt | -29 622 | -48 128 |
| Yttre allmänt | -49 783 | -34 392 |
| Hissar | -7 853 | -12 315 |
| Summa | <u>-87 258</u> | <u>-94 835</u> |

Not 4 Driftskostnader

| | <u>2013</u> | <u>2012</u> |
|--------------------------------|-----------------|-----------------|
| Uppvärmning | -535 736 | -582 889 |
| El | -70 644 | -69 992 |
| Vatten och avlopp | -75 123 | -71 249 |
| Renhållning | -47 290 | -57 521 |
| Fastighetsskötsel och städning | -48 000 | -97 992 |
| Kabel-TV och bredband | -29 210 | -40 869 |
| Försäkringar | -46 977 | -49 685 |
| Snöröjning och gångbanor | -3 906 | -8 938 |
| Bevakning | -6 739 | -6 514 |
| Övriga driftskostnader | - | -6 338 |
| Summa | <u>-863 625</u> | <u>-991 987</u> |

VO

Not 5 Externa rörelsekostnader

| | <u>2013</u> | <u>2012</u> |
|----------------------|----------------|-----------------|
| Förvaltning | -47 692 | -52 427 |
| Övrig administration | - | -2 625 |
| Revisionsarvode | -8 973 | -12 075 |
| Bankkostnader | -2 501 | -4 941 |
| Övriga kostnader | -40 582 | -46 004 |
| Summa | <u>-99 748</u> | <u>-118 072</u> |

Not 6 Styrelse- och personalkostnader

| | <u>2013</u> | <u>2012</u> |
|---|----------------|----------------|
| Föreningen har under året anlitat uppdragstagare för redovisning- och fastighetstjänster. | | |
| <i>Löner, andra ersättningar och sociala kostnader</i> | | |
| Styrelsearvode | -62 200 | -43 932 |
| Lagstadgade soc. avgifter | -3 806 | -3 901 |
| Summa | <u>-66 006</u> | <u>-47 833</u> |

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

| | <u>2013</u> | <u>2012</u> |
|------------------------------|-----------------|-----------------|
| Räntekostnader fastighetslån | -755 152 | -846 284 |
| Summa | <u>-755 152</u> | <u>-846 284</u> |

Not 8 Byggnader och mark

| | <u>2013-12-31</u> | <u>2012-12-31</u> |
|--|-------------------|-------------------|
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden | 57 640 697 | 57 428 419 |
| Nyanskaffningar | - | 212 278 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 57 640 697 | 57 640 697 |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -3 378 726 | -2 864 979 |
| Årets avskrivningar | -513 747 | -513 747 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -3 892 473 | -3 378 726 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Utgående restvärde enligt plan | <u>53 748 224</u> | <u>54 261 971</u> |
| I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med | 14 513 796 | 14 513 796 |
| Taxeringsvärde | | |
| Taxeringsvärde byggnad | 36 457 000 | 37 728 000 |
| Taxeringsvärde mark | 22 569 000 | 17 507 000 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Summa | <u>59 026 000</u> | <u>55 235 000</u> |

Not 9 Inventarier

| | <u>2013-12-31</u> | <u>2012-12-31</u> |
|--|-------------------|-------------------|
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden | 914 457 | 875 596 |
| Nyanskaffningar | - | 38 861 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 914 457 | 914 457 |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -289 306 | -245 294 |
| Årets avskrivningar | -44 012 | -44 012 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -333 318 | -289 306 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Utgående restvärde enligt plan | <u>581 139</u> | <u>625 151</u> |

50

Not 10 Kassa och bank

| | <u>2013-12-31</u> | <u>2012-12-31</u> |
|-------------------|-------------------|-------------------|
| Transaktionskonto | 211 802 | 121 161 |
| Placeringskonto | 726 757 | 2 527 |
| Handkassa | 830 | 6 603 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Summa | 939 389 | 130 291 |
| | <hr/> | <hr/> |

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | <u>2013-12-31</u> | <u>2012-12-31</u> |
|--------------------|-------------------|-------------------|
| Försäkringspremier | 22 683 | 35 635 |
| Kabel-TV | 7 270 | 7 212 |
| Bevakning | - | 6 739 |
| Övriga poster | - | 359 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Summa | 29 953 | 49 945 |
| | <hr/> | <hr/> |

Not 12 Eget kapital

| | Insats- kapital | Upplåtelse- avgifter | Fond för yttre underhåll | Balanserad vinst | Årets resultat |
|---|--------------------|-------------------------|-----------------------------|---------------------|-------------------|
| Eget kapital 2011-12-31 | 32 305 888 | 2 902 220 | 1 140 177 | -223 933 | 136 545 |
| Insatser | - | - | | | |
| Reservering till yttre fond, enligt stadgarna | | | 165 705 | -165 705 | - |
| Balansering av föregående års resultat | | | | 136 545 | -136 545 |
| Årets resultat | | | | | <u>158 795</u> |
| Eget kapital 2012-12-31 | 32 305 888 | 2 902 220 | 1 305 882 | -253 093 | 158 795 |
| Insatser | - | - | | | |
| Reservering till yttre fond, enligt stadgarna | | | 177 078 | -177 078 | - |
| Balansering av föregående års resultat | | | | 158 795 | -158 795 |
| Årets resultat | | | | | <u>392 964</u> |
| Eget kapital 2013-12-31 | 32 305 888 | 2 902 220 | 1 482 960 | -271 376 | 392 964 |

Not 13 Skulder till kreditinstitut

| Långgivare | Ränta | Räntan är bunden t.o.m. | Lånebelopp 2013-12-31 | Lånebelopp 2012-12-31 |
|---------------|---------|----------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Swedbank | Rörligt | Rörligt | - | 1 000 000 |
| Swedbank | 5,500 % | 2013-09-23 | - | 5 000 000 |
| Nordea | 2,124 % | Rörligt | 6 000 000 | - |
| Swedbank | 5,734 % | 2016-03-24 | 3 000 000 | 3 000 000 |
| Swedbank | 3,340 % | 2016-06-27 | 2 000 000 | 2 000 000 |
| Swedbank | 4,490 % | 2018-03-23 | 1 000 000 | 1 000 000 |
| Swedbank | 4,380 % | 2018-05-24 | 1 000 000 | 1 000 000 |
| Swedbank | 3,620 % | 2020-06-25 | 2 000 000 | 2 000 000 |
| Swedbank | 3,620 % | 2020-06-25 | 3 000 000 | 3 000 000 |
| Totalt | | | 18 000 000 | 18 000 000 |

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | <u>2013-12-31</u> | <u>2012-12-31</u> |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|
| Årsavgifter och hyror | 188 199 | 187 477 |
| Räntor | 94 758 | 160 217 |
| Driftskostnader | 97 177 | 134 680 |
| Styrelse- och revisionsarvoden | 7 500 | 65 159 |
| Underhållskostnader | - | 14 303 |
| Summa | <u>387 634</u> | <u>561 836</u> |

Malmö 2014-03-19



Torsten Elofsson



Lars Bierlein



Sven Brodin

Min revisionsberättelse har lämnats 2014-03-25



Joakim Sandström

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Sockerbiten org.nr 769603-8459

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Sockerbiten för år 2013.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av vår revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalanden.

Uttalanden

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 31 december 2013 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Sockerbiten för år 2013.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen 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 har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Arlöv den 21 / 7 2014

Johakim Sandström
Revisor