

Brf Sockerbiten

Org nr 769603-8459

Årsredovisning

för räkenskapsåret 2010

Styrelsen avger följande årsredovisning

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- kassaflödesanalys	7
- noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	8

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

33

Förvaltningsberättelse

Styrelsens sammansättning

Ordinarie

Torsten Elofsson	Ordförande	vald till och med stämman 2012
Lars Bierlein	Ledamot	vald till och med stämman 2012
Sven Brodin	Ledamot	vald till och med stämman 2012
Susanne Jönsson	Ledamot	vald till och med stämman 2011
Håkan Hildingsson	Ledamot	avgick under hösten

Viveka Essbrant	Suppleant	vald till och med stämman 2012
Bengt Bergman	Suppleant	vald till och med stämman 2012

Valberedning

Sören Lund
Jörgen Tursell
Anna Wegelius Rying

Revisor

Björn Bengtsson
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Styrelsemöten

Styrelsen har under året haft regelbundna protokollförda sammanträden.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 3 juni 2010. Närvarande var 21 medlemmar varav 21 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 3 lägenheter överlåtits.

Förvaltning

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

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

Nedlagda kostnader under året för reparationer och underhåll uppgår till 267 605 kr (197 565 kr). Utförda arbeten avser löpande reparationer och underhåll samt underhåll av ventilationssystemet och reparationer för återställande av inträffad brand och vattenskada från föregående år.

Föreningen har under året färdigställt den omfattande renoveringen och moderniseringen av fastighetens tvättstuga och intilliggande utrymmen som påbörjades under 2009. Investeringen har aktiverats med 181 778 kr (550 858 kr).

Under året har ombyggnation gjorts av en pigtrappa där yta omvandlats till bostadsyta och upplåtits till intilliggande bostadsrättslägenhet.

Ekonomi och framtida utveckling

Föreningens ekonomi är stabil.

Årsavgifterna utgår per balansdagen i genomsnitt med 457 kr/kvm.

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

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

Styrelsen föreslår att ansamlad förlust disponeras enligt följande:

Balanserat resultat	6 688
Årets resultat före fondförändring	100 789
Avsättning till underhållsfond	-165 705
	<hr/>
Summa överskott	-58 228
	<hr/>
Balanseras i ny räkning	-58 228

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

BB

Resultaträkning	Not	2010	2009
Nettoomsättning			
Årsavgifter		2 004 419	2 002 452
Hyror intäkter	2	846 103	848 172
Övriga intäkter		842	-
Summa nettoomsättning		2 851 364	2 850 624
Rörelsens kostnader			
Underhållskostnader	3	-267 605	-197 565
Driftkostnader	4	-1 015 641	-930 292
Externa rörelsekostnader	5	-124 281	-142 140
Fastighetsskatt och fastighetsavgifter		-91 213	-113 253
Personalkostnader	6	-55 060	-53 315
Avskrivning av anläggningstillgångar	8, 9	-486 974	-484 727
Summa kostnader		-2 040 774	-1 921 292
Rörelseresultat		810 590	929 332
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		2 828	1 232
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-712 629	-735 586
Summa resultat från finansiella poster		-709 801	-734 354
Resultat efter finansiella poster		100 789	194 978
Inkomstskatt		-	-324
Årets vinst		100 789	194 654
Tillägg till resultaträkning			
Avsättning till underhållsfond		-165 705	-161 412
Förändring av underhållsfond		-165 705	-161 736
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-64 916	33 242

Balansräkning	Not	2010-12-31	2009-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	52 530 491	52 793 618
Inventarier	9	672 371	714 440
Summa anläggningstillgångar		53 202 862	53 508 058
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Skattefordringar		131 249	122 910
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	46 139	110 383
		177 388	233 293
Kassa och bank	10	370 884	911 432
Summa Omsättningstillgångar		548 272	1 144 725
SUMMA TILLGÅNGAR		53 751 134	54 652 783

Balansräkning	Not	2010-12-31	2009-12-31
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		974 472	808 767
		<u>36 182 580</u>	<u>36 016 875</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		6 688	-26 554
Avsättning till underhållsfond		-165 705	-161 412
Årets vinst		100 789	194 654
		<u>-58 228</u>	<u>6 688</u>
Summa Eget Kapital		<u>36 124 352</u>	<u>36 023 563</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	13	17 000 000	18 000 000
Summa långfristiga skulder		<u>17 000 000</u>	<u>18 000 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		116 885	212 049
Övriga kortfristiga skulder		3 713	4 761
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	506 184	412 410
Summa kortfristiga skulder		<u>626 782</u>	<u>629 220</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>53 751 134</u>	<u>54 652 783</u>
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser			
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		26 625 000	26 625 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Kassaflödesanalys	Not	2010	2009
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		100 789	194 978
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>			
Avskrivningar	8, 9	486 974	484 727
Betald skatt		-	-324
		<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		587 763	679 381
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital			
Ökning(-)/minskning(+) av rörelsefordringar		55 905	-18 716
Ökning(+)/minskning(-) av rörelseskulder		-2 438	145 607
		<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapitalet		641 230	806 272
Investeringsverksamheten			
Standardförbättringar	8	-181 778	-550 858
		<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-181 778	-550 858
Finansieringsverksamheten			
Amortering av låneskulder	13	-1 000 000	-
		<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 000 000	0
Årets kassaflöde		-540 548	255 414
Likvida medel vid årets början		911 432	656 018
		<hr/>	<hr/>
Likvida medel vid årets slut		370 884	911 432

308

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.

Värderingsprincip

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 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.

BjB

Not 2 Hyresintäkter

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Hyresintäkter, garage och parkering	212 125	212 225
Hyresintäkter, bostäder	81 210	80 258
Hyresintäkter, lokaler	552 768	560 604
Hyresnedsättning	-	-4 915
Summa	<u>846 103</u>	<u>848 172</u>

Not 3 Underhållskostnader

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Reparation och underhåll, inre allmänt	-201 459	-163 597
Reparation och underhåll, yttre allmänt	-31 997	-17 446
Reparation och underhåll, hissar	-34 149	-16 522
Summa	<u>-267 605</u>	<u>-197 565</u>

Not 4 Driftskostnader

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Uppvärmning	-581 016	-512 922
El	-90 686	-80 619
Vatten och avlopp	-77 563	-70 977
Renhållning	-52 323	-51 126
Fastighetskötsel och städning	-97 984	-100 988
Kabel-TV	-40 082	-41 164
Försäkringar	-34 658	-39 304
Serviceavtal	-	-18 089
Snöröjning och gångbanor	-32 063	-
Bevakning	-5 973	-10 801
Övriga driftskostnader	-3 293	-4 302
Summa	<u>-1 015 641</u>	<u>-930 292</u>

Not 5 Externa rörelsekostnader

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Ekonomisk förvaltning	-48 435	-46 563
Övrig administration	-5 675	-2 069
Revisionsarvode	-16 684	-21 500
Energideklaration	-	-28 069
Bankkostnader	-5 899	-6 247
Övriga kostnader	-47 589	-37 691
	<hr/>	<hr/>
	-124 282	-142 139

Not 6 Styrelse- och personalkostnader

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Föreningen har under året anlitat uppdragstagare för redovisning- och fastighetstjänster.		
<i>Löner, andra ersättningar och sociala kostnader</i>		
Styrelsearvode	-42 895	-41 800
Lagstadgade soc. avgifter	-12 165	-11 515
	<hr/>	<hr/>
Summa	-55 060	-53 315
	<hr/>	<hr/>

Not 7 Räntekostnader

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Räntekostnader fastighetslån	-712 629	-735 586
	<hr/>	<hr/>
Summa	-712 629	-735 586
	<hr/>	<hr/>

Not 8 Byggnader och mark

	<u>2010-12-31</u>	<u>2009-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	54 705 252	54 154 394
Nyanskaffningar	181 778	550 858
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	54 887 030	54 705 252
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 911 634	-1 475 818
Årets avskrivningar	-444 905	-435 816
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 356 539	-1 911 634
Utgående restvärde enligt plan	<u>52 530 491</u>	<u>52 793 618</u>
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med	14 513 796	14 513 796
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	37 728 000	35 953 000
Taxeringsvärde mark	17 507 000	17 851 000
Summa	<u>55 235 000</u>	<u>53 804 000</u>

Not 9 Inventarier

	<u>2010-12-31</u>	<u>2009-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	875 596	875 596
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	875 596	875 596
Ingående ackumulerade avskrivningar	-161 156	-112 245
-Avskrivningar	-42 069	-48 911
Utgående ackumulerade avskrivningar	-203 225	-161 156
Utgående restvärde enligt plan	<u>672 371</u>	<u>714 440</u>

Not 10 Kassa och bank

	<u>2010-12-31</u>	<u>2009-12-31</u>
Transaktionskonto, Swedbank	369 284	903 645
Handkassa	1 600	7 787
Summa	<u>370 884</u>	<u>911 432</u>

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2010-12-31</u>	<u>2009-12-31</u>
Försäkringspremier	29 488	22 042
Kabel-TV	10 413	9 935
Skadeersättning, Trygg Hansa	-	72 433
Bevakning	6 238	5 973
Summa	<u>46 139</u>	<u>110 383</u>

Not 12 Eget kapital

	Insats- kapital	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserad vinst	Årets resultat
Eget kapital 2008-12-31	32 305 888	2 902 220	647 355	-58 933	32 378
Insatser	-	-			
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna			161 412	-161 412	-
Balansering av föregående års resultat				32 378	-32 378
Årets resultat					<u>194 654</u>
Eget kapital 2009-12-31	32 305 888	2 902 220	808 767	-187 967	194 654
Insatser	-	-			
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna			165 705	-165 705	-
Balansering av föregående års resultat				194 654	-194 654
Årets resultat					<u>100 789</u>
Eget kapital 2010-12-31	32 305 888	2 902 220	974 472	-159 018	100 789

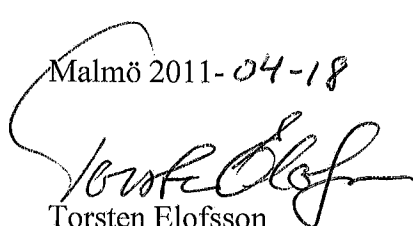
Not 13 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Räntan är bunden t.o.m.	Lånebelopp 2010-12-31	Lånebelopp 2009-12-31
Swedbank	-	Rörligt	-	1 000 000
Swedbank	2,041 %	Rörligt	2 000 000	4 000 000
Swedbank	3,620 %	2020-06-25	2 000 000	-
Swedbank	3,880 %	2010-09-10	-	3 000 000
Swedbank	3,620 %	2020-06-25	3 000 000	-
Swedbank	3,870 %	2011-09-27	2 000 000	2 000 000
Swedbank	5,734 %	2016-03-24	3 000 000	3 000 000
Swedbank	5,500 %	2013-09-23	5 000 000	5 000 000
Totalt			17 000 000	18 000 000

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2010-12-31</u>	<u>2009-12-31</u>
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	225 993	201 056
Upplupna räntor	59 404	48 758
Upplupna driftskostnader	123 149	79 825
Upplupna styrelse- och revisionsarvoden	72 439	72 998
Upplupna underhållskostnader	19 318	9 773
Övrigt	5 881	-
Summa	<u>506 184</u>	<u>412 410</u>

Malmö 2011-04-18


Torsten Elofsson


Lars Bierlein


Sven Brödin


Susanne Jönsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2011-04-29


Björn Bengtsson
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i

Bostadsrättsföreningen Sockerbiten

Org nr 769603-8459

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Sockerbiten för år 2010. 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 29 april 2011

Björn Bengtsson
Auktoriserad revisor