

Brf Sockerbiten
Org nr 769603-8459

Årsredovisning för räkenskapsåret 2017

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	8

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Styrelsens sammansättning

Ordinarie

Torsten Elofsson	Ordförande
Lars Bierlein	Ledamot
Sven Brodin	Ledamot
Ulla Nordström	Ledamot

Suppleanter

Pia Olsson	Suppleant
Kurt Jacobsson	Suppleant

Valberedning

Jörgen Tursell
Lars Tong Strömberg

Revisor

KPMG AB, Jonas Nihlberg

Styrelsemöte

Styrelsen har under året haft 8 stycken protokollförda sammanträden.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-03. Närvarande var 19 röstberättigade.
Exta föreningsstämma hölls 2017-06-13 för beslut om ändring av föreningens stadgar. 13 röstberättigade deltog.

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 bostadsrättslägenheter med en total yta av 4 481 kvm, samt lokaler med en yta av 573 kvm. Samtliga 32 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Tre överlåtelser av lägenhet har skett under året.

Förvaltning

Fastighets AB Frontnine har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning.

Verksamhetens ändamål

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

Försäkringsuppgift

Fastighetsförsäkring med fullvärde är tecknad hos Länsförsäkringar.

Ekonomi och framtida utveckling

Föreningen har stabil ekonomi och ett positivt kassaflöde.

Amorteringar och låg räntenivå samt omförhandlade lån har minskat föreningens räntekostnader. Samtliga lägenhetsdörrar i trapphusen är ersatta med nya specialtillverkade dörrar med väsentligt högre säkerhet och skydd mot brand och intrång.

Nya postboxar med elektronisk låsning har installerats i samtliga entréer.

Förbättringsarbeten har gjorts på vinden.

Asfalteringsarbeten har utförts på föreningens parkeringsplatsr.

Byte av dörrar och övriga arbeten har kunnat ske utan upplåning.

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

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

Flerårsöversikt

		<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Nettoomsättning	tkr	2 871	2 881	2 879	2 910
Resultat efter finansiella poster	tkr	578	-55	520	484
Soliditet	%	75,5	75,2	75,1	68,0

Förändring i eget kapital

	Upplåtelse-				Årets resultat	Totalt
	Insatser	avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat		
Belopp vid årets ingång	33 049 364	5 264 744	1 837 116	771 497	-55 160	40 867 561
Årets förändring	-	-	-	-	-	-
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:						
Avsättning till underhållsfond	-	-	177 078	-177 078	-	-
Balanseras i ny räkning				-55 160	55 160	-
Årets resultat					577 863	577 863
Belopp vid årets utgång	<u>33 049 364</u>	<u>5 264 744</u>	<u>2 014 194</u>	<u>539 259</u>	<u>577 863</u>	<u>41 445 424</u>

Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	539 259
Årets resultat	577 863
Totalt	<u>1 117 122</u>

Styrelsen föreslår följande disposition

Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes enligt stadgar
i ny räkning balanseras

177 078
940 044

Totalt **1 117 122**

Resultaträkning	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 865 040	2 867 117
Övriga rörelseintäkter		6 313	13 846
Summa rörelseintäkter		2 871 353	2 880 963
Rörelsekostnader			
Övriga rörelsekostnader	3	-1 330 305	-1 926 093
Personalkostnader	4	-90 577	-91 814
Avskrivning av anläggningstillgångar	5	-560 649	-552 474
Summa rörelsekostnader		-1 981 531	-2 570 381
<i>Rörelseresultat</i>		889 822	310 582
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 822	6 350
Räntekostnader och liknande resultatposter		-313 781	-372 092
Summa finansiella poster		-311 959	-365 742
<i>Resultat efter finansiella poster</i>		577 863	-55 160
<i>Årets resultat</i>		577 863	-55 160

JW

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	53 642 443	53 795 141
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>53 642 443</u>	<u>53 795 141</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>53 642 443</u>	<u>53 795 141</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		14 738	3 997
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		61 068	39 932
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>75 806</u>	<u>43 929</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		1 169 289	509 727
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>1 169 289</u>	<u>509 727</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 245 095</u>	<u>553 656</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>54 887 538</u>	<u>54 348 797</u>

SK

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		33 049 364	33 049 364
Upplåtelseavgifter		5 264 744	5 264 744
Underhållsfond		2 014 194	1 837 116
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>40 328 302</u>	<u>40 151 224</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		539 259	771 497
Årets resultat		577 863	-55 160
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>1 117 122</u>	<u>716 337</u>
Summa eget kapital		<u>41 445 424</u>	<u>40 867 561</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	13 000 000	13 000 000
Summa långfristiga skulder		<u>13 000 000</u>	<u>13 000 000</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		89 542	80 920
Övriga skulder		4 347	3 728
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		348 225	396 588
Summa kortfristiga skulder		<u>442 114</u>	<u>481 236</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>54 887 538</u>	<u>54 348 797</u>

J. K.

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	75 år
Fastighetsförbättringar	50 år

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Marken avskrivs ej.

JL

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2017-01-01 <u>-2017-12-31</u>	2016-01-01 <u>-2016-12-31</u>
Årsavgifter	2 052 792	2 052 792
Lokalhyror	595 905	589 675
Hysesintäkter, garage och parkering	216 343	224 650
Summa	<u>2 865 040</u>	<u>2 867 117</u>

Not 3 Övriga rörelsekostnader

	2017-01-01 <u>-2017-12-31</u>	2016-01-01 <u>-2016-12-31</u>
El	71 986	69 045
Ekonomisk förvaltning	55 146	53 779
Fastighetsförsäkring	39 786	35 353
Fastighetsskatt	85 000	105 005
Fjärrvärme	555 204	578 957
Bevakning	8 982	5 937
Kabel-TV	29 344	29 096
Renhållning	30 477	30 757
Reparationer, inre allmänt	125 188	605 088
Reparationer, yttre allmänt	39 542	129 219
Reparationer, bostäder	38 485	12 783
Reparationer, lokaler	-	3 462
Snöröjning	-	6 238
Trappstädning	51 820	57 373
Trädgård	65 050	73 949
Vatten och avlopp	81 864	80 801
Övriga rörelsekostnader	52 430	49 251
Totalt	<u>1 330 304</u>	<u>1 926 093</u>

5/2

Not 4 Personalkostnader

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Styrelsearvode	76 600	74 000
Sociala avgifter	13 977	17 814
Summa	<u>90 577</u>	<u>91 814</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 5 Byggnader och mark

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden, byggnad	44 041 358	44 041 358
Ingående anskaffningsvärde, fastighetsförbättringar	1 080 000	-
Årets fastighetsförbättringar	407 951	1 080 000
Ingående anskaffningsvärden, mark	14 513 796	14 513 796
Utgående anskaffningsvärden	<u>60 043 105</u>	<u>59 635 154</u>
Ingående avskrivningar	-5 840 013	-5 287 539
- Årets avskrivningar	-560 649	-552 474
Utgående avskrivningar	<u>-6 400 662</u>	<u>-5 840 013</u>
Redovisat värde	<u>53 642 443</u>	<u>53 795 141</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	45 123 000	45 123 000
Taxeringsvärde mark	32 169 000	32 169 000
Summa	<u>77 292 000</u>	<u>77 292 000</u>

SW

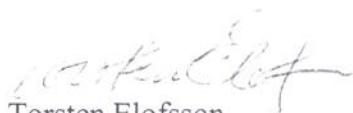
Not 6 Långfristiga skulder

Långgivare	Ränta %	Förfalldatum	2017-12-31	2016-12-31
Swedbank	3,62	2020-06-25	3 000 000	3 000 000
Swedbank	0,48	Löst	0	3 000 000
Swedbank	0,81	2018-06-20	2 000 000	2 000 000
Swedbank	3,62	2020-06-25	2 000 000	2 000 000
Swedbank	4,49	2018-03-23	1 000 000	1 000 000
Swedbank	4,38	2018-05-24	1 000 000	1 000 000
Swedbank	0,59	Löst	0	1 000 000
Swedbank	0,63	Rörligt	4 000 000	0
Summa			13 000 000	13 000 000

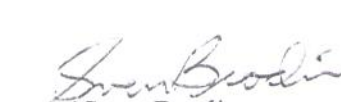
Not 7 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Fastighetsinteckning	26 625 000	26 625 000
	<u>26 625 000</u>	<u>26 625 000</u>

Malmö 2018-03-23


Torsten Elofsson

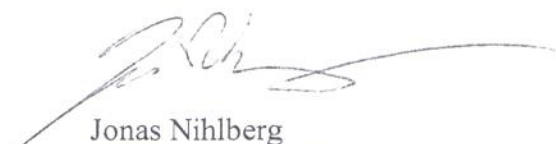

Lars Bierlein


Sven Brodin


Ulla Nordström

Min revisionsberättelse har lämnats 2018-04-03

KPMG AB


Jonas Nihlberg
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Sockerbiten, org. nr 769603-8459

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Sockerbiten för år 2017.

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 2017 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.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2016 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 3 april 2017 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den utvärderar, 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

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Sockerbiten för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 trygghande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

Malmö den 3 april 2018

Jonas Nihlberg
Auktoriserad revisor